

**Association des Copropriétaires de la Résidence Auteuil à Liège, Quai de
Rome, 10-11
Siège à 4000 Liège, Quai de Rome, 10
Numéro d'entreprise : 0850.118.688**

L'an deux mille vingt-trois, le ***

Devant Maître **Lionel DUBUISSON**, notaire de résidence à Liège
(deuxième canton),

A COMPARU

**L'association des copropriétaires de la Résidence Auteuil à Liège, Quai de
Rome, 10-11, ayant son siège à 4000 Liège, Quai de Rome, 10, Numéro
d'entreprise : 0850.118.688 ;**

Ici représentée par la société anonyme « ADK SYNDIC », en abrégé « ADK
», ayant son siège à 4020 Liège, rue des Fories 2, inscrite à la Banque Carrefour
des Entreprises sous le numéro 0417.254.111,

Renommée en qualité de syndic pour une durée de trois ans, aux termes de
l'assemblée générale tenue le ****, dont une copie certifiée conforme est ci-
annexée.

Elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle Marise Philippe, née à
Liège le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, domiciliée à 4130
Esneux, rue Grandfossé 35, (numéro national : 89.03.2-314.87), en vertu d'une
procuration reçue par le notaire Philippe LABE à Liège le dix-sept décembre
deux mil treize, dont une expédition restera annexée aux présentes.

La liste des copropriétaires et les références des titres de propriété est ci-
annexée

EXPOSE PREALABLE

Le comparant expose préalablement ce qui suit :

I° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Emile LABE, notaire ayant
résidé à Liège, le 19 septembre 1963, transcrit au premier bureau des
hypothèques de Liège le 27 septembre suivant, volume 1381 numéro 5, le bien
ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision
forcée.

Un complexe immobilier érigé sur les biens, anciennement dénommés comme
suit :

*« ... deux maisons d'habitation sise à LIEGE, quai de Rome, 10 et 11,
cadastrées respectivement section C, numéro 20/D, pour une contenance de
nonante deux mètres carrés et section C, numéro 23/G, pour une contenance
de cinq cent trente-cinq mètres carrés.*

*(...) une maison d'habitation sise à LIEGE quai de Rome, 12/A, cadastrée
section C, numéro 24/F, pour une contenance de cent et deux mètres carrés. »*

Selon un extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, ledit complexe
immobilier est cadastré comme suit :

Le terrain sur lequel est érigé la Résidence paraît actuellement cadastré :

VILLE DE LIEGE – 14^{ème} division

Quai de Rome, 10, section C numéro 0020FP0000 pour une contenance de sept ares vingt-neuf centiares (07a 29ca).

2° Par acte reçu par le notaire Renaud PIRMOLIN, à Liège, le 8 février 2012, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le *** suivant dépôt ***, l'association des copropriétaires a modifié l'acte de base prévoyant notamment en ce qui concerne :

- Transformation de la conciergerie en un bien privatif comme suit :

« un appartement comprenant en propriété privative et exclusive: living, chambre, salle de bains installée avec W.C. et la cave privative numéro quatre. »

- Attribution au bien privatif créé cent vingt-trois (123) quotités dans les parties communes de la résidence et dès lors de modifier le dénominateur commun des quotités dans les parties communes qui passe de dix mille à dix mille cent vingt-trois.

3° Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire tenue le 2 mai 2019, il a été décidé de mettre en conformité l'acte de base avec la loi sur la copropriété, du 30 juin 1994, publiée au Moniteur belge du 26 juillet suivant, entrée en vigueur le 01 août 1995, la loi du 2 juin 2010 publiée au Moniteur Belge le 28 juin 2010, entrée en vigueur le 01 septembre 2010 et la loi du 15 mai 2021, publiée au Moniteur belge du 08 juin suivant, entrée en vigueur le 18 juin 2012, la loi du 18 juin 2018, publiée au Moniteur belge du 2 juillet suivant, entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

4° Qu'aux termes de ladite assemblée générale ordinaire, il a été fait choix des notaires Catherine JADIN et Lionel DUBUISSON pour faire déposer par le syndic au rang des minutes, l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire.

5° Que, par ailleurs, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 6 octobre 2022, il a été constaté que :

a) les numérotations des emplacements de parking au niveau du sous-sol, reprises dans les actes ne correspondent ni aux emplacements réellement occupés par les propriétaires actuels desdits emplacements, ni aux numérotations de ces emplacements ; Cette discordance s'expliquerait par le fait qu'à une époque inconnue, le lignage des emplacements en sous-sol a été

modifié accroissant chaque emplacement et déportant le dernier emplacement de parking sur le côté droit de l'aire de circulation.

b) En ce qui concerne les garages « box » sur l'esplanade, il semble que chaque propriétaire occupe bien son bon emplacement à l'exception d'une inversion entre les propriétaires du garage n°3 et du garage n°7.

6° Qu'aux termes de ladite assemblée générale extraordinaire, il a été décidé, d'une part, d'adapter la numérotation des emplacements de parking en sous-sol conformément à la réalité ainsi que des garages sur l'esplanade ; il a été fait choix des notaires Catherine JADIN et Lionel DUBUISSON pour adapter les statuts de la copropriété en fonction.

7° Que, après la construction de la résidence, au niveau du sous-sol, deux garages fermés et treize emplacements de parking marqués au sol ont été réalisés.

8° Que le projet du présent acte et ses annexes étant l'acte de base coordonné et adapté aux lois de 1994, 2010, 2012, et 2018 prévalant, et aux lois du 31 juillet 2020, publiée au Moniteur belge du 07 août suivant, entrée en vigueur le 17 août 2020, et du 20 décembre 2020, publiée au Moniteur belge du 24 décembre suivant, entrée en vigueur le 24 décembre 2020, a été soumis en à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le *** et a mandaté le syndic pour la signature de l'acte.

Il est ici fait observer que les modifications apportées par la loi du 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, ont été insérées après la décision de l'assemblée générale. Le syndic déclare avoir parfaite connaissance de cet état de fait et déclare l'approuver pour le compte de l'association des copropriétaires étant donné que ces modifications s'imposent aux copropriétaires et remplacent d'office les dispositions des statuts contraires à la loi en vigueur.

Les dispositions temporaires anti-covid n'ont pas été insérées dans les statuts.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter ce qui suit.

PARTIE 1 – MODIFICATIONS A L'ACTE DE BASE

1. Description des lots privatifs au niveau du sous-sol

Sur base des plans annexés à l'acte de base dont question ci-avant, il est constaté que, au niveau du sous-sol, il existe trente-deux (32) caves, deux (2) garages fermés et treize (13) emplacements de parking marqués au sol (appelés également emplacements « peinture »).

2. Implantation et répartition des emplacements de parking au niveau du

sous-sol

Vu les éléments exposés préalablement, l'implantation et la répartition des emplacements de parking en sous-sol est modifiée comme suit et telle que reprise au plan dressé par *** pour le bureau BELGEO en date du *** :

Emplacement de parking	Désignation au plan du géomètre
Emplacement de parking 1	Parking 1
Emplacement de parking 2	Parking 2
Emplacement de parking 3	Parking 3
Emplacement de parking 4	Parking 4
Emplacement de parking 5	Parking 5
Emplacement de parking 6	Parking 6
Emplacement de parking 7	Parking 7
Emplacement de parking 8	Parking 8
Emplacement de parking 9	Parking 9
Emplacement de parking 10	Parking 10
Emplacement de parking 11	Parking 11
Emplacement de parking 12	Parking 12
Emplacement de parking 13	Parking 13

PLAN DE MESURAGE

Le plan prémentionné est enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE sous les références * ; il n'a pas été modifié depuis son enregistrement.

Après avoir été signé ne varietur par le comparant et par le notaires, un exemplaire du plan sera annexé au présent acte. Il ne sera ni enregistré ni transcrit au bureau de sécurité juridique. Les parties demandent l'application de l'article 26, troisième alinéa, 2° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et de l'article 1, quatrième alinéa de la loi hypothécaire.

Selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, lesdits emplacements de parking sont cadastrés comme suit :

Numéro du parking	Numération cadastrale actuelle	Propriétaires selon titre de propriété
Emplacement de parking 1		Paul FRENAY
Emplacement de parking 2		Michel MARTENS
Emplacement de parking 3		**à déterminer (DELOBBE ?)

Emplacement de parking 4		Joséphine KLEIN
Emplacement de parking 5		Damien MOYERSEN
Emplacement de parking 6		Arsène DELMARCELLE
Emplacement de parking 7		Raymond DUPONT
Emplacement de parking 8		Jean DEGRAUX
Emplacement de parking 9		DESAUBIES
Emplacement de parking 10		Philippe VANSTALLE
Emplacement de parking 11		Philippe VANSTALLE
Emplacement de parking 12		Jacques BACQUELAINE
Emplacement de parking 13		Bruno FUKS

Conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 6 octobre 2022, la propriété de chacun desdits emplacements de parking est la suivante :

Numéro du parking selon plan du géomètre	Propriétaires	Numérotation cadastrale
Emplacement de parking 1	Michel MARTENS	
Emplacement de parking 2	**à déterminer (DELOBBE ?)	
Emplacement de parking 3	Paul FRENAY	
Emplacement de parking 4	Damien MOYERSEN	
Emplacement de parking 5	Jean DEGRAUX	
Emplacement de parking 6	DESAUBIES	
Emplacement de parking 7	Arsène DELMARCELLE	
Emplacement de parking 8	Raymond DUPONT	
Emplacement de parking 9	Philippe VANSTALLE	
Emplacement de parking 10	Philippe VANSTALLE	
Emplacement de parking 11	Jacques BACQUELAINE	
Emplacement de parking 12	Bruno FUKS	
Emplacement de parking 13	Joséphine KLEIN	

3. Modification de la numérotation des garages de l'esplanade (rez-de-chaussée)

Conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 6 octobre 2022, la numérotation des garages au niveau du rez-de-chaussée (esplanade) est modifiée comme suit :

Garage 1	Garage 1
Garage 2	Garage 2
Garage 3	Garage 7
Garage 4	Garage 4
Garage 5	Garage 5
Garage 6	Garage 6
Garage 7	Garage 3
Garage 8	Garage 8
Garage 9	Garage 9
Garage 10	Garage 10

Selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, lesdits garages sont cadastrés comme suit :

Garage 1	
Garage 2	
Garage 3	
Garage 4	
Garage 5	
Garage 6	
Garage 7	
Garage 8	
Garage 9	
Garage 10	

Suite aux modifications ci-avant, la propriété de chacun desdits garage est la suivante :

Garage 1	
Garage 2	
Garage 7	
Garage 4	
Garage 5	

Garage 6	
Garage 3	
Garage 8	
Garage 9	
Garage 10	

4. Mise en concordance des statuts de copropriétés

Suite aux modifications ci-avant sub. 1. A 3., les statuts de copropriété sont adaptés comme suit :

ACTE DE BASE

- Le point I°) du deuxième alinéa du titre « PARAGRAPHE II » est modifié comme suit :

I°) Un niveau en sous sol : comprenant notamment, des caves privatives, deux garages privatifs et treize emplacements parking.

- Au titre « PARAGRAPHE IV », est ajouté le paragraphe suivant :

*Le plan ci-annexé dressé par *** pour le bureau BELGEO en date du ***, relatif aux emplacements de parking du sous-sol remplace les plans initiaux du sous-sol ayant le même objet.*

- Le point I. du premier paragraphe du titre « PARAGRAPHE V. DESCRIPTION DE LA RESIDENCE » est modifié comme suit :

I. En sous sol : a) des parties communes : définies aux plans et règlement général de copropriété, et notamment : la cage d'escaliers, les accès et dégagements, l'ascenseur et sa cage, la local des compteurs électriques, le local aux compteurs à eau et à gaz, le local de la cabine à haute tension, les locaux vide poubelles, les locaux d'installation du chauffage, l'aire de manœuvre, des emplacements parking et des deux garages.

b. des parties privatives : étant trente deux caves destinées à dépendre respectivement des étages, numérotées un à trente-deux, une réserve-cave pour le bureau A, treize emplacements parking et deux garages.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Aucune adaptation n'est requise.

5. Modifications des quotités

Les modifications ci-avant ne concernant la numérotation et l'implantation

desdits emplacements de parking au sous-sol et des garages au rez-de-chaussée, aucune modification des quotités dans les parties communes afférents à ces lots privatifs n'est requise.

6. Conditions spéciales concernant les parkings 9 et 10 - Servitudes pour les parkings 12 et 13

a) Afin de permettre un usage confortable, les emplacements de parking en sous-sol numérotés 9 et 10 au plan de géomètre prévanté et appartenant ensemble à ***, sont indissociablement attachés entre eux.

b) L'emplacement de parking en sous-sol numéroté 13 au plan de géomètre prévanté, est grevée d'une servitude perpétuelle de passage permettant l'accès à l'emplacement de parking en sous-sol numéroté 12 au plan de géomètre prévanté. L'utilisateur dudit emplacement de parking 13 veillera à stationner son véhicule afin de permettre les entrées et sorties de véhicule dudit emplacement de parking 12.

Frais

Tous les droits, frais, taxes, honoraires, amendes éventuelles, du présent acte sont à la charge exclusive de ***.

Pro fisco

Lecture est donnée aux comparants qui le reconnaissent de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement sur la répression des fraudes et dissimulations de prix.

PARTIE 2 – DEPOT AU RANG DES MINUTES DE L'ACTE DE BASE COORDONNE

Voulant qu'au moyen des présentes, les statuts de la copropriété coordonnés et adaptés aux dispositions impératives des lois de 1994, 2010, 2012, 2018 et 2020 prévantées ainsi qu'aux décisions des assemblées générales ci-avant, acquièrent tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, le comparant a présentement déposé entre les mains du notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, les statuts prévantés, coordonnés et adaptés à ladite loi impérative ainsi qu'aux décisions des assemblées générales ci-avant.

Cette coordination comprend *** pages de format A4, dont la première est intitulée «- *** » et la dernière se termine par les mots « ***, »

Un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du *** reste ci-annexé, duquel il ressort que :

« *** »

Le syndic certifie que les statuts de copropriété coordonnés et adaptés aux dites lois ci-annexés sont ceux qui ont été adoptés littéralement par l'association des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale prévatée, tenue le ***. Ces statuts de copropriété sont signés « ne varietur » par le comparant et le notaire.

DISPOSITIONS FINALES

Loi

Toutes les stipulations de l'acte de base initial, non modifiées par le présent acte restent d'application.

Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.

La nullité d'une clause n'entraîne pas la nullité des autres.

Frais

Tous les frais, droits, taxes et honoraires de la mise en conformité des statuts sont à charge de l'association des copropriétaires.

Certificat d'état civil et capacité des parties

- Chacun des comparants, et le cas échéant ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun déclare et atteste que ses état-civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts, n'être pas pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur, n'être pas déclaré en faillite ou en réorganisation judiciaire, ni avoir obtenu ou sollicité un règlement collectif de dettes.

- *Conformément à l'article 11 de la Loi de Ventôse*, le notaire instrumentant confirme avoir vérifié l'identité des parties d'après leur carte d'identité et/ou d'après les données du Registre National.

Conformément à l'article 139 de la Loi Hypothécaire, pour personnes physiques agissant à titre personnel, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance, et domicile des parties sur base des documents légaux requis par la loi en la matière.

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée par la partie venderesse de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

Election de domicile

- Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Droit d'écriture

Cent Euros – perçus par le notaire – Dont quittance

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

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

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Date que dessus.

Après lecture intégrale du présent acte et partielle des annexes, et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que les comparants reconnaissent, ces derniers ont signé le présent acte et ses annexes avec Nous, notaire.