

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES du complexe immobilier  
« 1905 »  
ayant son siège à 4020 Liège, Quai Mativa 56 à 61 (cadastre : 63)  
Numéro d'entreprise : 0898.743.503**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
Le vingt-huit février,  
Devant Maître **Lionel DUBUISSON**, notaire à Liège (deuxième canton),

**A COMPARU**

**L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « 1905 », ayant son siège à 4020 Liège, Quai Mativa 56 à 61 (cadastre : 63), inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0898.743.503, ici représentée par la société anonyme « ADK SYNDIC », en abrégé « ADK », ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories 2, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.254.111, 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 : 89.03.27 314-87), en vertu d'une procuration reçue par le notaire Philippe LABE à Liège le dix-sept décembre deux mil treize, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le notaire soussigné le 21 novembre 2022, dûment transcrit.**  
Renouvelée à cette fonction par assemblée générale du 15 novembre 2022 pour une durée de trois ans, dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes.

Premier feuillet

  
M

**EXPOSE PREALABLE**

Le comparant, *qualitate qua*, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par l'acte du 10 juin 2008 de Maître Jacques DELANGE, Notaire résidant à Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le 18 juin suivant, sous la référence 35-T-18/06/2008-05673, modifié aux termes d'un acte de base modificatif reçu par le même notaire, le 27 août 2008, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le 8 septembre suivant, sous la référence 35-T-08/09/2008-08122, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.  
Anciennement dénommé comme suit :

**VILLE DE LIEGE – 6° division – article 14448 (ANCIENNEMENT ET  
ACTUELLEMENT)**

A front du Quai Mativa, 63 – un ensemble de terrains cadastrés section C, numéros



413 C-5 et 405 A-9 et partie des numéros 415 P, 413 D-5, 413 E-5 et 405 B-9, pour une superficie mesurée de deux mille sept cent treize mètres carrés cinquante-quatre décimètres carrés

(2.713,54 m<sup>2</sup>) ; telle que cette parcelle constitue le lot UN (1) et est reprise sous teinte rouge au plan dressé et modifié le dix-sept mars deux mil huit par Monsieur Laurent RYSMAN, géomètre-expert-immobilier à 1180 Bruxelles et dont un exemplaire demeure annexé à l'acte reçu par les notaires Jacques DELANGE, soussigné, à l'intervention du notaire Jan VAN ERMENGEM, à Meerhout, en date du 22 mai 2008, en cours de transcription.

JOIGNANTS : Stine, Colette ; Langevin, Roland ; Pelzer, Jean.

Actuellement cadastré d'après un extrait de matrice cadastrale ne remontant pas à plus d'un an à dater des présentes :

#### **Ville de LIEGE – SIXIEME DIVISION**

Un ensemble immobilier sis Quai Mativa, 63, cadastré section C numéro 0405E9P0001 pour une contenance de deux mille sept cent quatorze centiares (2714ca).

**2°** Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire tenue le 13 novembre 2019, il a été décidé de mettre en conformité l'acte de base avec la loi sur la copropriété du 2 juin 2010 publiée au Moniteur Belge le 28 juin 2010, entrée en vigueur le 01 septembre 2010, du 15 mai 2012, publiée au Moniteur belge du 08 juin suivant, entrée en vigueur le 18 juin 2012 et du 18 juin 2018, publiée au Moniteur belge du 2 juillet suivant, entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

**3°** Qu'aux termes l'assemblée générale ordinaire du 9 novembre 2021, 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 le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté aux lois prévautées, 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 projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le 15 novembre 2022 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.

### **DEPOT AU RANG DES MINUTES DE L'ACTE DE BASE COORDONNE**

Voulant qu'au moyen des présentes, l'acte de base coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois prévautées, acquière 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, l'acte de base, le règlement de copropriété, et le règlement d'ordre intérieur prévautés, coordonné et adapté à ladite loi impérative.

Cette coordination comprend un cahier de cent (100) pages de format A4, dont la première est intitulée « *Coordination des statuts par rapport aux lois des 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)* » et la dernière se termine par les mots « *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.* ».

D'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 novembre 2022, dont une copie certifiée conforme audit procès-verbal est annexée aux présentes, il ressort que :

« Adaptation des statuts de la copropriété :

*Le projet d'adaptation des statuts a été déposé sur le site ADK ;  
A l'unanimité les propriétaires donnent leur accord quant aux modifications proposées, en ce compris la note d'accompagnement.  
Le Notaire DUBUSSON est désigné pour passer l'acte authentique et le syndic mandaté pour représenter la copropriété.*

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>7039</b>	<b>7039</b>		

».

Le syndic certifie que les statuts de copropriété coordonnés et adaptés auxdites lois ci-annexés sont ceux qui ont été adoptés littéralement par l'association des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale prévautée.

Cet acte de base est signé « 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.

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.

Droit d'écriture

Cent Euros – perçus par le notaire – Dont quittance

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

Le comparant reconnaît que le notaire a attiré son 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 au siège social de la SA ADK, à 4020 Liège, rue des Fories 2.

Date que dessus.

Après lecture intégrale du présent acte et partielle de son annexe, et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que le comparant reconnaît, ce dernier a signé le présent acte et son annexe, avec Nous, notaire.

«Clt\_Titre» «Clt\_Nom»  
 «Clt\_Nomcpl»  
 «Clt\_Adresse» / «Clt\_boite»

«Clt\_Pays»-«Clt\_CodePost» «Clt\_Localite»

«Clt\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
 1905 A.C.P., Quai Mativa (61) 56 à 61 à 4020 LIEGE 2  
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 novembre 2022**

Sont présents ou valablement représentés : 43 propriétaires sur un total de 64

soit : 7039 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenu.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h40.

Résumé des discussions et décisions prises

**1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)**

(10.000 Q concernées)

Président : M. Spineux

Secrétaire : M. Colaris

Le syndic rédige le procès-verbal.



<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

Procès-verbal

*Copropriété «Innun\_Nom» - n° entr. : «Innun\_NEN» c/o ADK SYNDIC*

*Syndic de copropriété - rue des Faries 23 - B-4020 Liège*

*02 34 36 00 00 - 02 34 33 11 11 - 02 34 33 11 12 - 02 34 33 11 13*

*Coordonnées de l'assemblée : 13, rue des Faries - 4020 Liège - date et lieu de délibération : 24/11/2022 à 19h00 - 2700*

**2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières**

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

M. Spineux donne lecture du rapport du conseil de copropriété dont copie est jointe au présent procès-verbal.

Plus particulièrement, M. Spineux expose aux propriétaires ce qui suit concernant la réfection des bandeaux de façade :

Sur base de l'évaluation de l'expert (22.500€), accord avait été pris prévoyant la prise en charge par Bouygues/Franki d'une somme de 30.000€ maximum.

Au terme des travaux, la société FRANKI a réclamé un supplément de 11.480€ auquel il y a lieu d'ajouter les frais d'expertise de 4.150€, soit un total de 15.630€, résultant de malfaçons constatées postérieurement à l'expertise.

Toutefois, ce supplément n'a jamais été soumis à la copropriété, au cours de la réalisation des travaux.

En définitive, Buygues/Franki proposent de répartir cette somme en deux, soit 7.815€ à charge de la copropriété.

En contrepartie, le conseil de copropriété avait proposé au promoteur de limiter le supplément dû par la copropriété à une somme de 2.764€ représentant l'installation des barrières Nadar. Cette proposition a été acceptée par Franki mais refusée par Bouygues.

Compte tenu de ce refus, il appartient à la copropriété de se prononcer quant à la prise en charge de 50% du supplément ou de refuser celui-ci.

D'autre part, il y a lieu de constater que le refus de Bouygues datant de la veille de l'assemblée n'a pu être mis à l'ordre du jour et la copropriété ne peut donc valablement voter pour l'une ou l'autre solution.

Partant, il est convenu que si Bouygues assignait la copropriété, une assemblée extraordinaire serait organisée en vue de prendre décision.

Concernant les fournitures régulières :

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

En ce qui concerne le prix du gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a fortement augmenté, culminant aux alentours de 100€/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19€/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17€/MWh !

Il en résulte pour la copropriété, sur base de sa consommation moyenne annuelle une importante économie en 2021 grâce au contrat cadre ADK.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

*M*  
L'assemblée en prend acte.

### 3. Planning des travaux futurs

Voir rapport de gestion 2021/2022 joint en annexe du présent procès-verbal (point 4) :

- Peinture des bois de façade arrière : +/- 30.000/40.000€ htva
- Sécurisation des entrées : +/- 50.000€ htva
- Vidéoparlophonie : +/- 7.000€ htva
- Panneaux photovoltaïques : ce dossier est mis à l'étude. Plusieurs propriétaires sont intéressés à participer à ce projet.  
Monsieur Spineux leur adressera copie des avis récoltés tant qu'à présent.

Il est à noter que ces différents investissements sont tous reportés à la prochaine assemblée générale compte tenu du fait que les budgets des charges courantes doit déjà être fortement augmenté suite au prix actuel du gaz.

### 4. Mise en conformité de la copropriété

(10.000 Q concernées)

#### a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusque 2024
- Gaz :  
Un contrôle de l'installation a été effectué le 07/08/2019  
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2024
- PEB :  
Le rapport PEB est valable jusque 2031
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société SPIE  
Dernier entretien effectué le 31/01/2022
- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : Les extincteurs sont entretenus par la société BUSINESS FIRE. Validité de l'entretien jusqu'au 23/11/2022
  - Exutoire : Les exutoires sont entretenus par la société BUSINESS FIRE. Validité de l'entretien jusqu'au 10/11/2022
  - Dévidoirs Les dévidoirs sont entretenus par la société BUSINESS FIRE/ Validité de l'entretien jusqu'au 04/07/2023
  - Eclairages de secours : Les éclairages de secours sont entretenus par la société BUSINESS FIRE. Validité de l'entretien jusqu'au 24/01/2023
  - Détection Gaz : Les détections gaz sont entretenues par la société DAELMANS. Validité de l'entretien jusqu'au 08/12/2022
  - Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF sera souscrit auprès d'une société compétente à la matière.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :  
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 14/05/2019 - Valable jusque 2029
- Ascenseur(s) :  
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2025.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

#### b) Adaptation des statuts de la copropriété :

(10.000 Q concernées)

Le projet d'adaptation des statuts a été déposé sur le site ADK.

A l'unanimité les propriétaires donnent leur accord quant aux modifications proposées, en ce compris la note d'accompagnement.

Le Notaire DUBUISSON est désigné pour passer l'acte authentique et le syndic mandaté pour représenter la copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

c) **Décision quant à la modification de la quinzaine d'assemblée** (10.000 Q concernées)

Sur proposition de Monsieur COLARIS, la quinzaine d'assemblée est reportée à la seconde quinzaine de novembre.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

5. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.000 Q concernées) (Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/08, le total des charges s'est élevé à 154.174,28€ contre 148.018,52 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se compose d'un fonds de réserve « Immeuble » de 168.667,88€ (dont il devra être déduit en 2022/2023 les travaux de RENOV COATING de 48.067,29 € TVAC)..

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

M. DE STOOP confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

6. **Décharge** (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

7. **Proposition d'un contrat pour fresque murale**

(10.000 quotités concernées)

M. Spineux expose aux propriétaires que sous réserve de confirmation, une offre a été faite de louer le pignon droit de copropriété, moyennant le paiement d'un loyer de 2.000€ pour chaque période de 4 semaines en vue de réaliser une fresque.

Il est précisé qu'il ne s'agit donc pas d'un panneau publicitaire, que cette fresque ne sera pas éclairée, que le locataire devra accepter de déposer une caution bancaire permettant à la copropriété, en cas de faillite du locataire, de faire repeindre le mur.

D'autre part, toute réalisation devra au préalable être soumis à l'accord du conseil de copropriété.

L'assemblée marque son accord sur cette proposition.

<i>Q</i> présentes/représentées	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	5953	989	97

*Nom(s) des votants « contre » : M. Flawinne (154Q) – M. Hermanns (140 Q) – M. Constant (122Q) – Massoz-Desirotte (130Q) – Mme Vallem (122Q) – M. Van der Wielen - Delbouille (154Q) – Mme Van Erck (167Q)*

*Nom(s) des « Abstention » : M. Christophe (97Q)*

8. **Fixation des budgets de l'exercice à venir :**a) Fonds roulement (charges courantes) :(10.000 *Q* concernées)

Suite à l'augmentation des prix de l'énergie, le syndic propose d'augmenter le budget à 220.000 € (+ 60.000 €)

<i>Q</i> présentes/représentées	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

b) Mandat au conseil de copropriété pour augmenter, si nécessaire, le budget en cours d'exercice. (10.000 *Q* concernées)

Après débat à ce sujet, l'assemblée décide que le mandat de modifier le budget est confié au seul syndic.

<i>Q</i> présentes/représentées	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

c) Fonds de réserve « Immeuble » :(10.000 *Q* concernées)

Le syndic précise que légalement le fonds de réserve doit correspondre à minimum 5% du montant des dépenses du dernier exercice, soit dans le cas présent, 8.000€/an.

Les propriétaires décident cependant de limiter l'apport au fonds de réserve « Immeuble » à 5.000€.

<i>Q</i> présentes/représentées	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

## 9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

Le conseil actuel, composé de  
M. Spineux, président

Assesseurs : Mme Poilvache, Integrated Business Solutions, représentée par M. Colaris, M. Kevers,  
M. Michel, M. De Stoop

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000 Q concernées)

M. De Stoop est réélu.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

c) Syndic (3 ans) (10.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7039	7039		

## 10. Divers

a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

b) Dalles du parterre :

Madame Desirotte demande que les dalles du parterre qu'elle entretient soient refixées.  
M. Spineux examinera ce problème.

c) Ventilation au-dessus du 57

Un problème de bruit est signalé – ce problème sera également examiné.

d) Fermetures des portes 57 et 58 :

Il est convenu de ne pas effectuer de travaux de réparation trop importants sur ces deux portes compte tenu du projet de les remplacer (NB : la société Marinelli, repassée à la résidence, au lendemain de l'assemblée, a solutionné le problème).

*S* *M*  
Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h30.

*Copie certifiée conforme.*  
*OLV.*

**1. Coordination des statuts par rapport aux lois des 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 1905**

**Quai Mativa, 63 - 4020 Liège 2**

**BCE 0898.743.503**



## TABLE DES MATIERES

<b>Acte de base .....</b>	<b>10</b>
Exposé .....	11
Origine de propriété.....	11
« III. Conditions générales.....	20
Durée de l'emphytéose .....	20
Situation hypothécaire .....	21
Servitudes .....	21
État du bien - Contenance.....	21
Réserve.....	21
Services d'utilité publique.....	21
Entretien et réparations .....	21
Modifications.....	21
Assurance des constructions.....	21
Cession du droit d'emphytéose .....	22
Constitution de droits réels .....	22
Baux .....	22
Résiliation du droit d'emphytéose .....	22
Fin du droit d'emphytéose.....	22
IV.- Conditions spéciales.....	22
Copropriété .....	22
Destination - Aménagement du bien donne à bail .....	23
Accès au bien donne à bail .....	23
Entreposage du matériel.....	23
Droit d'accession .....	24
<b>TITRE I - Acte de base - Division de l'immeuble - Généralités.....</b>	<b>28</b>
1. Généralités .....	28
2. Plans.....	28

CHAPITRE I – Division de l'immeuble.....	29
I. Relevé du sous-sol .....	29
A. Les parties communes ci-après.....	29
B. Les parties privatives ci-après .....	30
Caves indépendantes.....	30
Emplacements pour voitures à l'intérieur .....	30
II. Relevé du rez-de-chaussée.....	30
A. Les parties communes ci-après.....	30
À l'extérieur.....	30
À l'intérieur.....	31
B. Les parties privatives ci-après .....	31
Emplacements pour voitures à l'extérieur.....	31
L'appartement numéroté R.1.B .....	31
L'appartement numéroté R.2.B .....	31
L'appartement numéroté R.3.B .....	31
L'appartement numéroté R.4.B .....	32
L'appartement numéroté R.5.B .....	32
L'appartement numéroté R.6.B .....	32
L'appartement numéroté R.7.B. ....	32
L'appartement numéroté R.8.B. ....	32
III. Relevé du premier étage .....	33
A. Les parties communes ci-après.....	33
B. Les parties privatives ci-après : .....	33
L'appartement numéroté 1.1.B .....	33
L'appartement numéroté 1.2.B .....	33
L'appartement numéroté 1.3.B .....	33
L'appartement numéroté 1.4.B .....	33
L'appartement numéroté 1.5.B .....	33
L'appartement numéroté 1.6.C .....	34
L'appartement numéroté 1.7.B .....	34

L'appartement numéroté 1.8.C .....	34
L'appartement numéroté 1.9.B .....	34
L'appartement numéroté 1.10.A .....	34
L'appartement numéroté 1.11.D .....	35
<b>IV. Relevé du deuxième étage.....</b>	<b>35</b>
A. Les parties communes ci-après.....	35
B. Les parties privatives ci-après .....	35
L'appartement numéroté 2.1.B .....	35
L'appartement numéroté 2.2.B .....	35
L'appartement numéroté 2.3.B .....	35
L'appartement numéroté 2.4.B .....	35
L'appartement numéroté 2.5.B .....	36
L'appartement numéroté 2.6.C .....	36
L'appartement numéroté 2.7.B .....	36
L'appartement numéroté 2.8.C .....	36
L'appartement numéroté 2.9.B .....	36
L'appartement numéroté 2.10.B .....	37
L'appartement numéroté 2.11.B .....	37
L'appartement numéroté 2.12.B .....	37
<b>V. Relevé du troisième étage.....</b>	<b>37</b>
A. Les parties communes ci-après : .....	37
B. Les parties privatives ci-après : .....	37
L'appartement numéroté 3.1.B .....	37
L'appartement numéroté 3.2.B .....	37
L'appartement numéroté 3.3.B .....	38
L'appartement numéroté 3.4.B .....	38
L'appartement numéroté 3.5.B .....	38
L'appartement numéroté 3.6.C .....	38
L'appartement numéroté 3.7.B .....	38
L'appartement numéroté 3.8.C .....	39



L'appartement numéroté 3.9.B .....	39
L'appartement numéroté 3.10.B .....	39
L'appartement numéroté 3.11. B .....	39
L'appartement numéroté 3.12.B .....	39
<b>VI. Relevé du quatrième étage .....</b>	<b>39</b>
A. Les parties communes ci-après :.....	39
B. Les parties privatives ci-après : .....	40
L'appartement numéroté 4.1.B .....	40
L'appartement numéroté 4.2.B .....	40
L'appartement numéroté 4.3.B .....	40
L'appartement numéroté 4.4.B .....	40
L'appartement numéroté 4.5.B .....	40
L'appartement numéroté 4.6.C .....	40
L'appartement numéroté 4.7.B .....	41
L'appartement numéroté 4.8.C .....	41
L'appartement numéroté 4.9.B .....	41
L'appartement numéroté 4.10.B .....	41
L'appartement numéroté 4.11.B .....	41
L'appartement numéroté 4.12.B .....	42
<b>VII. Relevé du cinquième étage .....</b>	<b>42</b>
A. Les parties communes ci-après :.....	42
B. Les parties privatives ci-après : .....	42
L'appartement numéroté 5.1.D .....	42
L'appartement numéroté 5.2.B .....	42
L'appartement numéroté 5.3.B .....	42
L'appartement numéroté 5.4.B .....	43
L'appartement numéroté 5.5.C .....	43
L'appartement numéroté 5.6.B .....	43
L'appartement numéroté 5.7.B .....	43
L'appartement numéroté 5.8.D .....	43

<b>CHAPITRE II - Stipulations particulières : Division et jouissance exclusive</b>	
– Servitudes - Compteurs - Chauffage.....	<b>44</b>
1. Division .....	<b>44</b>
2. Servitudes conventionnelles et par destination du propriétaire.....	<b>44</b>
3. Parties communes de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative.....	<b>46</b>
4. Compteurs - Chauffage.....	<b>47</b>
A. Électricité.....	<b>47</b>
B. Gaz.....	<b>47</b>
C. Eau.....	<b>47</b>
D. Chauffage .....	<b>47</b>
5. Toiture.....	<b>47</b>
<b>CHAPITRE III - Copropriété indivise et propriété privative – Quotes-parts dans les parties communes.....</b>	<b>48</b>
Division de l'immeuble .....	<b>48</b>
Répartition des parties communes.....	<b>48</b>
Parties privatives .....	<b>48</b>
Détermination des parties communes.....	<b>52</b>
Détermination des parties privatives .....	<b>53</b>
1. Contradiction avec la loi.....	<b>53</b>
2. Divers.....	<b>53</b>
3. Disposition transitoire.....	<b>54</b>
4. Lois et usages .....	<b>54</b>
5. Frais du présent acte de base .....	<b>54</b>
6. Dispense d'inscription d'office .....	<b>54</b>
7. Élection de domicile .....	<b>54</b>
8. Certificat d'état civil.....	<b>55</b>
9. Droit à l'écriture .....	<b>55</b>
<b>Règlement général de copropriété.....</b>	<b>56</b>
<b>CHAPITRE I - Exposé général.....</b>	<b>57</b>

Article 1 .....	57
<b>Servitudes</b> .....	57
- Servitudes conventionnelles et par destination du propriétaire .....	57
- Parties communes de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative.....	59
CHAPITRE II – Droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.....	60
Article 2.....	60
Article 3.....	60
Article 4 : Destination.....	61
Article 5 : Modification et travaux aux parties communes .....	61
Article 6 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble .....	63
Article 7 : Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - télévision.....	64
Article 8 : Accès aux parties privatives .....	64
Article 9 : Communautarisation des travaux aux parties privatives .....	64
Article 10 : Entretien des cheminées .....	64
Article 11 : Esthétique .....	64
Article 12 : Bois.....	65
Article 13 : Dépôts dans les parties communes .....	65
Article 14 : Travaux de ménage.....	65
Article 15 : Installation du gaz.....	65
Article 16 : Animaux .....	65
Article 17 : Occupation en général.....	65
Article 18 : Baux .....	66
Article 19 : Charges municipales .....	67
Article 20 : Publicité.....	67
Article 21 : Dépôts insalubres .....	67
Article 22 : Fonctionnement et frais du chauffage central .....	67
Article 23 : Embauche .....	67
Article 24 : Mission .....	67

*J.*

*M*

Article 25 : Emménagements - déménagements - dégâts.....	68
Article 26 : Boîtes aux lettres.....	68
Article 27 : Sanctions.....	68
<b>CHAPITRE III – Règlement à l’intérieur de la résidence .....</b>	<b>68</b>
Règle de vie .....	68
Article 28.....	68
<b>CHAPITRE IV – Charges communes – Recettes communes .....</b>	<b>71</b>
A. Description .....	71
B. Principe.....	73
Article 30 : Modifications.....	74
Article 31 : Contribution.....	74
Article 32 : Impôts.....	74
Article 33 : Responsabilité du fait du bâtiment .....	74
Article 34 : Augmentation des charges .....	75
Article 35 : Recettes .....	75
<b>CHAPITRE V – Assurances – Reconstruction.....</b>	<b>75</b>
Article 36 : Assurance commune .....	75
Article 37 : Surprime .....	75
Article 38 : Exemplaires .....	75
Article 39 : Assurances complémentaires.....	76
Article 40 : Sinistres .....	76
Article 41 : Assurances complémentaires.....	76
Article 42 : Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins .....	77
Article 43 : Assurance responsabilité .....	77
Article 44 :.....	77
<b>CHAPITRE VII : Solidarité pour le paiement des charges.....</b>	<b>78</b>
Article 45 :.....	78
<b>CHAPITRE VIII– Actions en justice.....</b>	<b>78</b>
Article 46 :.....	78
<b>CHAPITRE IX – Cession entre vifs et pour cause de mort .....</b>	<b>81</b>

Article 47 .....	81
CHAPITRE VIII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des charges .....	83
Article 48.....	83
CHAPITRE IX – Divers .....	85
Article 49.....	85
Article 50.....	85
<b>Règlement d'ordre intérieur ADK .....</b>	<b>86</b>
Préalable .....	87
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil.....	87
Dispositions transitoires.....	87
Opposabilité .....	87
A. Obligations légales .....	88
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.....	88
A) Pouvoirs.....	88
B) Procurations - restrictions.....	88
C) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.....	89
D) Convocations.....	89
E) Ordre du jour .....	89
F) Procès-verbal & montant des marchés.....	90
G) Délibération.....	90
H) Règles de majorité .....	91
I) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....	94
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes .....	97
B. Dispositions particulières de l'immeuble .....	99
C. Protection des données à caractère personnel .....	99

*AB*  
*NY*

**Acte de base  
De la Résidence 1905**

**Quai Mativa, 63 - 4020 Liège 2**

*J.  
M.*

- Les statuts ont été constitués le 3 septembre 2007 par devant Maître Jan VAN ERMENGEM, Notaire à Meerhout,
- Ils ont été modifiés le 10 juin 2008 par Maître Jacques DELANGE, Notaire à Liège.
- Par acte du 17 janvier 2013 établi par Monsieur Claude JACQUES, commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège, un droit d'emphytéose a consenti par l'association des copropriétaires de la Résidence 1905 en qualité de tréfondier.

**A COMPARU :**

La société anonyme « BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM » ayant son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 166, TVA BE 0441.694.943, inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles ; société constituée, sous la dénomination « BÂTIR BELGIUM » aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier TIMMERMANS, Notaire à Berchem-Sainte-Agathe, le neuf octobre mil neuf cent nonante, publié aux annexes du Moniteur belge du trente octobre mil neuf cent nonante sous le numéro 672 et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par Maître Louis-Philippe MARCELIS, Notaire associé, de résidence à Bruxelles, le vingt-sept décembre deux mil sept, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt et un janvier deux mil huit sous le numéro 0011533 ;

Ici représentée par son Directeur, Monsieur MALARD Laurent, né à Boulogne-Billancourt (France) le 29 novembre 1966, domicilié à Saint-Germain en Laye (78100), 2 rue de Fourqueux, nommé mandataire aux termes d'une procuration reçue en date du vingt-six mai deux mil huit par Maître André PÔNE, Notaire associé de la Société « Nicolas THIBIERGE, André PÔNE, Éliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPU », Société civile Professionnelle titulaire d'un Office notarial dont le siège est à Paris et dont une copie authentique demeurera ci-annexée.

**Laquelle comparante a requis le Notaire soussigné d'acter authentiquement ce qui suit :**

**Exposé**

I.La comparante est propriétaire du bien ci-après décrit :

**VILLE DE Liège – 6<sup>e</sup> division - article 14448**  
**(ANCIENNEMENT ET ACTUELLEMENT)**

À front du Quai Mativa, 63 - un ensemble de terrains cadastrés section C, numéros 413 C-5 et 405 A-9 et partie des numéros 415 P, 413 D-5, 413 E-5 et 405 B-9, pour une superficie mesurée de deux mille sept cent treize mètres carrés cinquante-quatre décimètres carrés (2.713,54 m<sup>2</sup>) ; telle que cette parcelle constitue le lot UN (1) et est reprise sous teinte rouge au plan dressé et modifié le dix-sept mars deux mil huit par Monsieur Laurent RYSMAN, Géomètre-Expert-immobilier à 1180 Bruxelles et dont un exemplaire demeure annexé à l'acte reçu par les Notaires Jacques DELANGE, soussigné, à l'intervention du Notaire Jan VAN ERMENGEM, à Meerhout, en date du 22 mai 2008, en cours de transcription.

JOIGNANTS : STINE, Colette ; LANGEVIN, Roland ; PELZER, Jean

**Origine de propriété**

(Acte modificatif du 27 août 2008 du Notaire DELANGE)

« La comparante aux présentes déclare être propriétaire des biens ci-dessus décrits pour les avoirs acquis de :

- 1) Monsieur KNIPPENBERG Paul Théo Albert et son épouse, Madame SERE Chantal Irma Michel, à Zonhoven,
- 2) Monsieur WEYMANS Hans Johan Émiel, époux de Madame HERMANS Elke, à Aarschot,
- 3) Monsieur SLEEBUS Tim Pierre Josée, époux de Madame HOEDEMAKERS Anniek, à Mol,
- 4) « H & P DEVELOPMENT » SPRL ayant son siège social à Edegem, Kontichstraat, 5) « INCOM BOUWPROJECTEN » SPRL ayant son siège social à Mol, Don Boscostraat, 19 aux termes d'un acte reçu par les Notaires Jacques DELANGE, soussigné, à l'intervention du Notaire Jan VAN ERMENGEM, à Meerhout, en date du 22 mai 2008, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le 4 juin 2008, dépôt n° 5165.

1/Monsieur KNIPPENBERG Paul Théo Albert et son épouse, Madame SERE Chantal Irma Michel, à Zonhoven,

2/Monsieur WEYMANS Hans Johan Émiel, époux de Madame HERMANS Elke, à Aarschot,

3/Monsieur SLEEBUS Tim Pierre Josée, époux de Madame HOEDEMAKERS Anniek, à Mol,

4/« H & P DEVELOPMENT » SPRL ayant son siège social à Edegem, Kontichstraat,

5/ » INCOM BOUWPROJECTEN » SPRL ayant son siège social à Mol, Don Boscostraat, 19, étaient propriétaires des biens décrits ci-dessus, savoir :

- **Les biens cadastrés section C, numéros 405/B-9, 413/E-5, 413/D-5, 413/C-5 pour les avoir acquis, avec d'autres et sous plus grande contenance, de la société anonyme « CHATEAU PRAYON - BELGO TRUST » à Trooz aux termes d'un acte reçu par Maître Paul SCHOTTE, Notaire à Mechelen, à l'intervention de Maîtres Éric DORMAL, Notaire associé à Liège (Chêne), et Johan VAN ERMENGEM, Notaire à Meerhout, le trente août deux mille quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le vingt et un octobre deux mille quatre, dépôt 8395.**

*La société anonyme « CHATEAU PRAYON - BELGO TRUST » prénommée, avait acquis ces biens :*

*-Partie (anciennement cadastrée section C numéros 357 E-3 pour une contenance de trois cent vingt-quatre mètres carrés et 357 T-2 pour une contenance de deux cent quatre mètres carrés) de Monsieur DEBOUNY Gabriel Marie Denis Émile et son épouse, Madame GEHLEN Marie Josée Charles Margot, de Bascharage (Grand-Duché de Luxembourg) aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIÈGE Notaire prénommé et Maître Philippe de VILLE, Notaire à Liège, le six septembre mille neuf cent nonante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le vingt et un octobre suivant, volume 6018, numéro 10 ; les époux DEBOUNY-GEHLEN s'étaient mariés initialement sous le régime de la séparation des biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jean LOGE, Notaire à Namur, le 4 novembre 1963*

et ont modifié en communauté universelle leur régime matrimonial aux termes d'un acte reçu par Notaire Alex WEBER à Bascharage (Luxembourg), le 7 août 1992 ;

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C numéro 357 E-3 : il y a plus de trente ans à compter des présentes, elle appartenait à Monsieur DEBOUNY Gabriel Félicien Adrien et son épouse, Madame TASIAUX Denise Eugénie, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Ado DETIENNE, Notaire à Liège, le 12 novembre 1931, transcrit ; les époux DEBOUNY-TASIAUX, prénommés, sont décédés respectivement le 31 mai 1943 et le 6 juin 1996, laissant pour seule et unique héritier légal et réservataire, leur fils, Monsieur DEBOUNY Gabriel Marie Emile Denis, prénommé ; en ce qui concerne la parcelle cadastrée section C numéro 357 T-2, il y a plus de trente ans à compter des présentes, elle appartenait, sous plus grande contenance, à Monsieur DEBOUNY Gabriel Marie Jean, époux de Madame d'argent Antoinette, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître VANDENBERG, Notaire à Liège, le 25 juin 1923, transcrit. Monsieur DEBOUNY Gabriel Marie Jean, prénommé, est décédé le 24 mai 1957 et, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître HAULT, Notaire à Liège, le 22 juillet 1941, sa succession fut recueillie pour l'usufruit, par son épouse survivante, Madame Antoinette d'argent, prénommée et pour le surplus à titre de seul héritier légal, par Monsieur DEBOUNY Gabriel Marie Denis, prénommé. Madame Antoinette d'argent est décédée le 8 octobre 1957 et son usufruit s'est éteint.

-Partie (anciennement cadastrée section C, numéros 405 R-S pour une contenance de mille sept cent douze mètres carrés dix centimètres carrés et 357 0-3 pour une contenance de quatre-vingt-quatre mètres carré) de la société anonyme « SOCIÉTÉ LIÈGEOISE DE TRAVAUX » à Liège, en abrégé « SOLITRA », aux termes d'un acte reçu par Maîtres Renaud PIRMOLIN, Notaire à Liège et Alain DELIÈGE, Notaire prénommé, le vingt-deux août mille neuf cent nonante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le vingt-trois août suivant, volume 6004, numéro 4 ; la société anonyme « SOLITRA » prénommée en était propriétaire pour avoir acquis :

-Le numéro 405 R-8, partie et sous plus grande contenance, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Émile LABÉ, Notaire à Liège, le 17 décembre 1984, suivi d'un procès-verbal d'absence de surenchère en date du 20 décembre suivant, transcrit, à la requête de la SOCIÉTÉ NATIONALE DE CRÉDIT À L'INDUSTRIE, de Bruxelles et contre la société anonyme « ÉTABLISSEMENTS CRISTEL ET HAURENS » à Liège, propriétaire trentenaire, et partie pour l'avoir acquis de

- Q.*
- M*
- 1) Madame GEORGE Gilberte Marie Cécile, épouse de Monsieur DUCHESNE André, de Liège,
  - 2) Monsieur GEORGE Robert Marie Auguste, époux de Madame MARTENS Christiane, de Liège et
  - 3) Monsieur GEORGE Raymond Marie Marcel, divorcé, de Liège (Angleur), aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis JEGHERS, Notaire à Liège, le 3 juillet 1985, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) de Liège le 16 juillet suivant, volume 4228, numéro 16. Les Consorts

GEORGE étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir recueilli dans la succession de leur père, Monsieur GEORGE Joseph Jules Eugène, époux de Madame GRANIER Angeline, de Liège et décédé intestat à Yvoir, le 1er mai 1983. Madame GEORGE-GRANIER, prénommée, a renoncé à tous ses droits successoraux par déclaration faite au greffe du Tribunal de première Instance de Liège le 24 mai 1983. Monsieur Joseph GEORGE, prénommé, en était propriétaire trentenaire ;

Le numéro 357 D-3 de :

- 1) Monsieur SOHET Jacques Florent Paul Gabriel Joseph, époux de Madame HELLAS Ivette, de Waremme,
- 2) Monsieur SOHET Paul Émile Clément, époux de Madame DELLEUZE Suzanne, de Rixensart et
- 3) Monsieur PIRE Jean-Louis Raoul, époux de Madame PIRE Marie, de Huy aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre DE LAMINNE DE BEX, Notaire à Waremme, le 1<sup>er</sup> mars 1991, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) de Liège le 11 mars suivant, volume 4993, numéro 33. Les Consorts SOHET, prénommés, en étaient propriétaires, pour l'avoir recueilli dans la succession de leur oncle, Monsieur Jean SOHET, décédé, en état de viduité, intestat à Waremme le 13 décembre 1989. Ce dernier en était propriétaire trentenaire avec son épouse, Madame FIVET Marie Nathalie Célestine, de Verviers, laquelle est décédée à Chênée le 19 août 1973 et sa succession fut recueillie en totalité en pleine propriété par son époux survivant, Monsieur Jean SOHET, aux termes de son testament holographique du 6 août 1973, déposé au rang des minutes de Maître WATELET, Notaire à Liège, le 18 octobre 1973.

Partie (anciennement cadastrée section C numéro 377 5-3 pour une contenance de cent trente-neuf mètres carrés) de :

- 1/Madame LEGROS Marie-Élisabeth, sans profession, veuve Monsieur Pierre CLOSE, à Liège ;
- 2/Monsieur CLOSE Jean-Pierre Henri Frédéric Joseph, directeur de sociétés, époux de Madame LEGROS Edith Andrée Jeanne, à Uccle,
- 3/Monsieur CLOSE Frédéric Philippe Marie Pierre, magistrat, époux de Madame DEHIN Monique Marguerite Mathilde Marthe Léonie Marie Josèphe, sans profession, à Liège,
- 4/Monsieur CLOSE Philippe Joseph Victor Georges, administrateur de sociétés, époux de Madame CLOSE Anne-Marie, sans profession, de Liège et
- 5/Madame CLOSE Françoise Antoinette Pierrette Victorine Gabrielle, sans profession, épouse de Monsieur LAMALLE Georges Irma Gustave, industriel, de Chaudfontaine, aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIÈGE, Notaire prénommé et Philippe MOTTARD, Notaire à Liège-Jupille, le vingt- quatre mars mille neuf cent nonante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le vingt-neuf avril suivant, volume 6099, numéro 15. Il y a plus de trente ans à compter des présentes, ce bien appartenait, sous plus

grande contenance, pour moitié à Monsieur CLOSE Georges Joseph François Mathieu, à Liège et pour l'autre moitié, à Monsieur CLOSE Pierre Paul François Gabriel, à Vaux-sous-Chèvremont, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par Maître Ferdinand MOTTARD, Notaire à Jupille, le 30 janvier 1950, transcrit. Monsieur CLOSE Georges, prénommé, est décédé intestat à Fraipont le 19 août 1956 et sa succession fut recueillie en vertu des règles de la dévolution légale, par son épouse, Madame MULLENDER Marte A Victorine Agnès Hortense Renée et pour le surplus, par ses deux enfants, savoir Monsieur CLOSE Philippe Joseph Victor Georges et Madame CLOSE Françoise Antoinette Pierrette Victorine Gabrielle, tous deux prénommés. Madame MULLENDER Marie est décédée à Chaudfontaine-Embourg le 14 décembre 1990 et son usufruit s'est éteint. Monsieur CLOSE Pierre est, quant à lui, décédé à Vaux-Sous-Chèvremont, le 15 juillet 1965 et, aux termes de son testament olographe daté du 26 mars 1965, déposé au rang des minutes du Notaire Jules DELIÈGE à Chênée aux termes de son acte du 27 juillet 1965, en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal de Première Instance de Liège du 22 juillet 1965, sa succession a été recueillie, pour l'usufruit, par sa veuve, Madame LEGROS Marie-Élisabeth et pour le surplus par ses deux enfants, savoir Monsieur CLOSE Jean-Pierre Henri Frédéric Joseph et Monsieur CLOSE Frédéric Philippe Marie Pierre, tous les trois prénommés.

-Partie (excédent de voirie situé Quai Mativa devant les parcelles anciennement cadastrée section C. Numéros 413 N-4 et 413 H-4 pour une contenance de vingt-sept mètres carrés et un terrain anciennement cadastré section C numéro 413 N-4 pour une contenance de nonante mètres carrés et un terrain anciennement cadastré section C numéro 413 H-4 pour une contenance de huit cent quarante-six mètres carré) de Madame LEYS Christiane RENELLE, épouse de Monsieur KREMER Paul Marcel Joseph, à Embourg, aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIÈGE, Notaire prénommé, le seize septembre mil neuf cent nonante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le vingt-six octobre suivant, volume 6369, numéro 10. En ce qui concerne l'excédent de voirie : le bien provient des parcelles anciennement cadastrées numéros 413 F-4, 413 0-2 et 413 P-2. La parcelle cadastrée numéro 413 F-4 appartenait en propre et depuis plus de trente ans à Madame MORESSE Léa Octavie Emilie, de Liège. Aux termes d'un acte reçu par Monsieur Pierre-Jean HEUCHAMPS, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de la Ville de Liège, le 22 novembre 1967, transcrit au premier bureau des hypothèques « (actuellement bureau de sécurité juridique) » de Liège le 30 novembre suivant, volume 1936, numéro 13, Madame Léa MORESSE, prénommée, a vendu cette parcelle au Comité d'Acquisition d'Immeubles de la Ville de Liège. Les parcelles numéros 413 0-2 et 413 P-2, appartenaient, depuis plus de trente ans à Madame SPRUMAN Joséphine Octave Léa, de Liège. L'État belge en est devenu propriétaire aux termes d'un acte reçu par Monsieur Pierre-Jean HEUCHAMPS, prénommé, en date du 22 novembre 1967, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) de Liège le 5 décembre suivant, volume 1938, numéro 5. Madame Christiane LEYS, prénommée, est devenue propriétaire desdits biens aux termes d'un acte reçu par Madame Claire HANNON, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le 24



juin 1997, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) de Liège le 2 juillet suivant, volume 6105, numéro 18.

En ce qui concerne les terrains cadastrés section C numéros 413 N-4 et 413 H-4 : Madame LEYS prénommée était propriétaire de ces biens pour les avoir acquis de Monsieur MORESSE Georges Félix Valère, de Vence (France) et de Madame MORESSE Léa Octavie Émilie, de Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIÈGE, Notaire prénommé, le 27 mars 1997, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) de Liège le 29 avril suivant, volume 6099, numéro 12. Madame Léa MORESSE, prénommée, en était propriétaire trentenaire pour partie. L'autre partie appartenant en propre et depuis plus de trente ans à Madame SPRUMAN Joséphine Octavie Léa, sans profession, épouse de Monsieur MORESSE Louis Georges Bruno, ingénieur. Madame SPRUMAN Joséphine, prénommée, est décédée en état de viduité le 30 août 1972, sans disposition testamentaire et laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses deux enfants, savoir Léa et Georges MORESSE, prénommés.

-Partie (anciennement cadastrée section C numéros 413 S 4 et 413 T-4 pour une contenance de neuf cent quatre-vingt-trois mètres carrés de

1/Mademoiselle RECQ de MALZINE Suzanne Marie Louise Jeanne et

2/Madame RECQ de MALZINE Danielle Marie Alberte épouse de Monsieur KOENIG Jean-Louis Eugène Joseph, à Agde (France), aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIÈGE, Notaire prénommé, et Maître François MESSJAEN, Notaire à Liège, le seize septembre mille neuf cent nonante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le vingt-six octobre suivant, volume 6369, numéro 11. Il y a plus de trente ans à compter des présentes, ces biens appartenaient à Monsieur RECQ de MALZINE René Marie Henri Guillaume, époux de Madame LORENZATTO Augustine pour les avoir acquis, sous plus grande contenance, aux termes d'un acte reçu par Maître DETIENNE, Notaire à Liège, le 18 octobre 1923, transcrit. Monsieur René Marie Henri Guillaume RECQ de MALZINE, prénommé, est décédé le 7 mai 1943 et sa succession fut recueillie par son épouse survivante, Madame Augustine Barbe LORENZATTO à concurrence de l'usufruit et par ses deux enfants, Monsieur RECQ de MALZINE René Frédéric Victor Marie et Mademoiselle RECQ de MALZINE Suzanne Marie Louise Jeanne, célibataire, sans profession, de Liège. L'usufruit de Madame LORENZATTO, veuve RECQ de MALZINE, s'est éteint suit à son décès le 20 juin 1960 ; de telle sorte que les biens ont appartenu à Monsieur RECQ de MALZINE René Frédéric Victor Marie et à Mademoiselle RECQ de MALZINE Suzanne, tous deux prénommés. Monsieur RECQ de MALZINE René Frédéric Victor Marie, prénommé, est à son tour décédé à Liège le 13 juin 1988. Sa succession fut recueillie en totalité en nue-propriété par ses deux enfants, seuls héritiers légaux et réservataires, chacun à concurrence d'une moitié indivise, savoir :

1/Monsieur RECQ de MALZINE René Hugues Marie Albert, administrateur de société, époux de Madame TAGLIA-RENI, esthéticienne, de Liège et

2/Madame RECQ de MALZINE Danielle Marie Alberte, sans profession, épouse de monsieur KOENIG Jean-Louis Eugène Joseph, négociant, d'Agde (France), sous réserve de la totalité en usufruit revenant à son épouse survivante, Madame ONCLIN

*Catherine, sans profession, d'Agde (France) et ce, aux termes de son testament olographe daté du 28 juillet 1984, déposé au rang des minutes du Notaire René LIETAR à Liège le 24 juin 1988.*

*Aux termes d'un acte de partage reçu par Maîtres François MESSIAEN et Philippe de VILLE, tous deux Notaires à Liège, le 3 janvier 1992, transcrit au premier bureau des hypothèques « (actuellement bureau de sécurité juridique) « de Liège le 10 janvier 1992, volume 5193, numéro 22, intervenu entre*

- 1) *Madame ONCLIN Catherine,*
- 2) *Madame RECQ de MALZINE Danielle et*
- 3) *Monsieur RECQ de MALZINE René, tous trois prénommés, la moitié indivise des biens ci-dessus décrits a été attribuée à Madame RECQ de MALZINE Danielle et Madame ONCLIN Catherine a renoncé à son usufruit sur le bien. De telle sorte que ces biens appartenaient pour moitié à Mademoiselle RECQ de MALZINE Suzanne Marie Louise Jeanne et pour moitié à Madame RECQ de MALZINE Danielle Marie Alberte, toutes deux prénommées.*

*-Partie (pour le reste d'une parcelle sans numéro cadastral et pour une superficie de septante mètres carrés) de la Région wallonne, aux termes d'un acte reçu par Madame Claire Hannon, Inspecteur au Comité d'Acquisition de la Ville de Liège, le 24 juin 1997, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le deux juillet suivant, volume 6105 numéro 19 ;*

*-Partie (le reste d'une parcelle sans numéro cadastral et pour une superficie de vingt-cinq mètres carrés) de la Région wallonne, aux termes d'un acte reçu par Madame Claire Hannon, Inspecteur principal au Comité d'Acquisition de la Ville de Liège, le neuf novembre deux mille, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le vingt-deux novembre suivant, volume 6776 numéro 5.*

*-Le bien cadastré section C, numéro 405/A-9, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de Monsieur VAN HAARE HEIJMELJER Hubert Joseph Henri Marie, époux de Madame THIJSSEN Maria Ludofica, d'Avaré (Brésil), aux termes d'un acte reçu par Maître Paul SCHOTTE, Notaire prénommé, à l'intervention de Johan VAN ERMENGEM, Notaire prénommé, le trente août deux mille quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège vingt et un octobre deux mille quatre, dépôt 8394.*

*Monsieur VAN HAARE HEIJMELJER Hubert, prénommé, avait acquis ce bien de la société anonyme « CLEAR CHANNEL BELGIUM », aux termes d'un acte reçu par Notaire Paul SCHOTTE prénommé, à l'intervention de Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, le trente août deux mille quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le vingt et un octobre deux mille quatre, dépôt numéro 8393*

*La société anonyme « CLEAR CHANNEL BELGIUM » prénommée en était devenue propriétaire aux termes d'un acte fusion avec la société anonyme « MORE GROUP BELGIUM », à Bruxelles, reçu par le Notaire LAGAE à Bruxelles le sept septembre deux mille un, publié aux annexes du Moniteur belge numéros 2001-09-25/549 en 2001-09-25/550, transcrit.*

*La société anonyme « MORE GROUP BELGIUM » avait acquis ce bien de Monsieur DEFOOZ Louis Ivo Joseph à Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire prénommé, le trente août deux mille un transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège, le trente et un août suivant, dépôt 6545.*

*Monsieur DEFOOZ Louis, prénommé, avait acquis :*

*-Le terrain (anciennement cadastré section C numéro 405 B-8 pour une contenance de deux cent trente-cinq mètres carrés) et actuellement cadastrée section C, numéro 405/A-9 de*

- 1) *Madame VANAS Gilberte (propriétaire trentenaire),*
- 2) *L'association sans but lucratif « Institut des Filles de Saint-Joseph (propriétaire trentenaire),*
- 3) *Madame HOMPECH Marie, veuve de Monsieur Joseph LAMBERT,*
- 4) *Monsieur LAMBERT Victor,*
- 5) *Monsieur LAMBERT Jean,*
- 6) *Monsieur LAMBERT Joseph,*
- 7) *Monsieur LAMBERT Jo et*
- 8) *Monsieur LAMBERT Julien, (pour l'avoir recueilli dans la succession de leur époux et père respectif; Monsieur LAMBERT Joseph Jean Fiançais, époux de Madame HOMPECH Maria, décédé le 24 août 1986; les époux LAMBERT-HOMPECH en étaient propriétaires trentenaires) aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe RAICKMAN, Notaire à Ougrée, le sept février mille neuf cent nonante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) de Liège le vingt-sept février mil neuf cent nonante et un, volume 5061, numéro 9*

*-Le terrain ayant été cadastré section C numéro 405/D-8 de la société anonyme « GEORGE & CE », de Liège aux termes d'un acte reçu par Maîtres Philippe RAICKMAN, Notaire prénommé, et Jacques DELANGE, Notaire soussigné, le dix-neuf janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) de Liège le dix-sept février suivant, volume 4749, numéro 9 ; la société anonyme GEORGE & CE, de Liège, prénommée, en était propriétaire, pour l'avoir acquis avec d'autres, à titre d'apports lui faits par Monsieur GEORGE Joseph Jules Eugène, administrateur de sociétés, de Liège, aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire des associés de ladite société, dressé par Maître Léon JOACHIM, Notaire à Liège, le 19 août 1982, transcrit au premier bureau des hypothèques » (actuellement bureau de sécurité juridique) « de Liège le 31 août suivant, volume 3905, numéro 20 ; Monsieur Joseph GEORGE en était propriétaire trentenaire*

*-La mitoyenneté du mur de l'immeuble contigu sis rue Gaucet, numéro 2 sur une hauteur de dix mètres quatre-vingt centimètres en élévation du mur sous corniche et tel que ce bien est repris à la lettre de Monsieur le Géomètre RENIER de Liège, en date du 8 novembre 1996, pour avoir été confirmé en être propriétaire conformément aux dispositions du jugement rendu par le Tribunal de première Instance de Liège en date du 15 juin 1999, statuant en degré d'appel*

-Une bande de terrain sise à front du Quai Mativa, d'une contenance de vingt-trois mètres carrés. Non cadastrée mais l'ayant été section C, partie des numéros 405/B-8 et 405/D-2 et une portion de mitoyenneté du mur ainsi que son terrain d'assise séparant l'immeuble cadastré numéro 405 X-7 de la parcelle portant le numéro 405A-9 pour les avoir acquis de la Région wallonne, Ministère wallon de l'Équipement et des Transports, direction Générale des autoroutes et des routes, direction de Liège, aux termes d'un acte reçu par Madame Claire HANNON, Inspecteur principal, Commissaire au comité d'acquisition d'Immeubles de la Ville de Liège le 30 août 2001, transcrit ;

**-Le bien cadastré section C numéro 415/P, pour l'avoir acquis, avec d'autres et sous plus grande contenance, de 1) Madame JOLIET Anne Marie Alphonsine Elisabeth, veuve de Monsieur RADERMECKER Pierre, de Liège et 2) Madame JOLIET Adèle Germaine Camille, épouse de Monsieur RADERMECKER Maurice Catherine Marie François, de Chaudfontaine (Embourg) aux termes d'un acte reçu par les Notaires Paul SCHOTTE, prénommé, et Philippe LABE, Notaire à Liège, Éric DORMAL, Notaire à Liège (Chênée), et Johan Van ERMENGEM, prénommé, le trente août deux mille quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le dix-huit octobre suivant, volume dépôt 8243.**

*Il y a plus de trente ans, ce bien appartenait sous plus grande contenance et avec d'autres à Madame CAGANUS Julia Alphonsine Joséphine pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Monsieur Alexandre CAGANUS, décédé le 31 mars 1945.*

*Madame Julia CAGANUS est décédée le 16 mars 1981 et sa succession a été recueillie par son époux survivant, Monsieur JOLIET Albert Gérard Philippe et par ses deux filles, Madame JOLIET Anne Marie Alphonsine Elisabeth et Madame JOLIET Adèle Germaine Camille, prénommées. Monsieur JOLIET Albert, prénommé, est décédé le 15 juillet 1993 et sa succession a été recueillie par ses deux filles, Mesdames JOLIET Anne-Marie et Adèle, toutes deux prénommées ».*

## **II.Le comparant déclare que le permis de construire sur le terrain prédicté un immeuble à appartements a été obtenu des autorités compétentes.**

*Un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Liège, le 16 juin 2005. Il porte le numéro L 11.963/3768/FF et demeure ci-annexée.*

*Ce permis d'urbanisme a été prolongé le 7 juin 2007 pour une période d'un an à partir du 16 juin 2007.*

*Le permis d'urbanisme, prédicté, a été octroyé à la SPRL « INCOM BOUWPROJECTEN » et a été transféré au comparant aux termes de l'acte de vente reçu par le Notaire Jacques DELANGE, soussigné, à l'intervention du Notaire Jan VAN ERMENGEM, prénommé, le 22 mai 2008, décrit plus amplement ci-dessus.*

*Le promoteur se réserve le droit d'apporter de petites adaptations audit permis d'urbanisme, plus particulièrement par rapport aux façades, locaux techniques et parties communes en général, et toute modification plus particulièrement dictée par des contraintes techniques.*

*Ces adaptations sont reprises dans la série de plans (version du 15 mai 2008 - indice E) qui resteront annexés au présent acte et dont question ci-dessous. »*

**III. L'acte de vente reçu par le Notaire Jacques DELANGE, soussigné, à l'intervention du Notaire Jan VAN ERMENGEM, prénommé, le 22 mai 2008, décrit plus amplement ci-dessus, reprend textuellement ce qui suit :**

« Constitution de servitudes

*I. Le lot DEUX (2) tel que repris au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Laurent RYSMAN, géomètre expert immobilier à 1180 Bruxelles, sous teinte verte et annexé aux présentes, est actuellement pratiquement entièrement enclavé et ne possède qu'une seule issue sur la voie publique. Dès lors, il est expressément convenu et accepté par les comparants aux présentes, de créer une servitude de passage perpétuelle et irrévocable dont l'assiette est délimitée sous hachuré rouge audit plan. Elle profitera à tous tiers détenteurs de cette propriété, de même qu'elle devra être respectée par tous tiers détenteurs de la propriété reprise sous lot UN (1) audit plan. L'entretien ainsi que les éventuels travaux de ce passage se feront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. Tous dommages exceptionnels étant à la charge de celui qui l'aura occasionné.*

*II. Il est également convenu et accepté par les comparants aux présentes de créer une servitude en sous-sol grevant le lot numéro UN (1) au profit du lot numéro DEUX (2) pour permettre le passage de la conduite de gaz (ainsi pour toute autre, telle que l'électricité, eau, téléphone etc.) Telle qu'est reprise sous trait brun audit plan. Il est également convenu et accepté par les comparants que si, des travaux ou autres réparations, nécessitant l'intervention des Compagnies Agréées de Gaz (ainsi que de toute autre Compagnie agréée en matière d'électricité, d'eau, de téléphone etc.,) devaient être réalisés sur la conduite, son accès se réaliserait par le lot demandant ces travaux et/ou réparations, à sa charge exclusive et sous son entière responsabilité.*

*III. Il est expressément convenu par les comparants aux présentes que le mur de l'immeuble à construire par l'acquéreur aux présentes situé à la limite privative et sur le terrain objet de la présente vente, joignant le terrain restant la propriété des vendeurs, situé côté droit depuis le Quai Mativa, est et demeurera un mur privatif. Le mur qui serait érigé par les vendeurs aux présentes sur le terrain repris sous teinte verte au plan ci-annexé à cet endroit sera également privatif, de telle manière que les deux constructions devront être totalement indépendantes, notamment sur les plans structurel, thermique, acoustique et de l'étanchéité, ceci sous réserve des éventuelles interventions de raccord entre elles, qui seront subies sans frais supplémentaires pour l'acquéreur, moyennant l'approbation préalable du vendeur ou de ses ayants-droits. En cas de cession du terrain repris sous teinte verte audit plan, le vendeur s'oblige à imposer la présente condition aux cessionnaires successifs. »*

**IV. Constitution d'un droit d'emphytéose**

Le commissaire au comité d'acquisition des immeubles de Liège, Monsieur Claude JACQUES, a acté l'octroi par l'ACP Résidence 1905 d'un droit d'emphytéose au profit d'Intermosane, pour cause d'utilité publique et plus spécifiquement, pour l'établissement d'une cabine électrique, aux conditions suivantes :

**« III. CONDITIONS GÉNÉRALES**

**Durée de l'emphytéose**

L'emphytéose est consentie pour une durée de nonante-neuf ans à compter des présentes.

### **Situation hypothécaire**

Le bien est donné en emphytéose pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, tant dans le chef du propriétaire que dans le chef des précédents propriétaires.

### **Servitudes**

Le bien est grevé du présent droit d'emphytéose avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, l'emphytéote étant libre de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls sans intervention du propriétaire ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi.

Le propriétaire déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur le bien en question et qu'en ce qui le concerne, il n'en a jamais concédé.

### **État du bien - Contenance**

L'emphytéote prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie relative bon état des constructions, aux vices ou défauts apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, ni à la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, lui profit ou perte.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation ; d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

Les parties se dispensent mutuellement de dresser un état des lieux en début et en fin d'emphytéose.

### **Réserve**

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au tréfondier ne font pas partie de la présente emphytéose et sont réservés à qui de droit.

### **Services d'utilité publique**

L'emphytéote est tenu de prendre toutes dispositions jugées souhaitables quant aux contrats et/ou abonnements aux eaux, gaz, électricité et autres services d'utilité publique. Il en paiera et supportera exclusivement toutes redevances.

### **Entretien et réparations**

Les grosses réparations et celles qui sont généralement à charge du propriétaire seront assumée par le tréfondier ; les réparations pour entretien locatif seront à charge de l'emphytéote.

### **Modifications**

L'emphytéote ne pourra apporter au bien aucune modification sans l'accord écrit et préalable du propriétaire.

### **Assurance des constructions**

L'emphytéote assurera à ses frais, tant les constructions actuelles que celles qui seraient érigées par lui, contre les risques d'incendie, d'explosion, d'inondation et tous risques annexes ou similaires généralement quelconques, pour un montant suffisant pour assurer la reconstruction du local objet du présent bail. L'assurance couvrira également la responsabilité civile de

l'emphytéote en ce qui concerne les dommages occasionnés aux tiers par les biens. L'emphytéote produira une copie des polices d'assurance avant de prendre possession des biens et chaque année une copie de la quittance des primes. L'assurance devra être contractée auprès d'une compagnie de premier rang agréée en Belgique, laquelle devra s'engager dans la police à informer l'Association des Copropriétaires de toute suspension ou résiliation du contrat. L'Association des Copropriétaires assure également et régulièrement ses biens contre l'incendie et le recours des voisins.

### **Cession du droit d'emphytéose**

L'Intercommunale aura la faculté de céder son droit de bail emphytéotique et de concéder un droit de sous-emphytéose, à charge pour le cessionnaire sous-emphytéote de répondre de l'exécution des conditions du présent bail, tout en restant solidairement garant de son exécution. L'emphytéote sera, en outre, toujours tenu de garantir le tréfondier contre les actes de possession de tiers qui pourraient mener à la prescription acquisitive.

### **Constitution de droits réels**

L'emphytéote ne pourra grever de droits réels son droit d'emphytéose ainsi que les constructions qu'il aurait érigées sur le bien que pour la durée de sa jouissance et moyennant l'accord préalable et écrit de l'Association des Copropriétaires.

### **Baux**

L'emphytéote a le droit de louer le bien. Les contrats de louage qui dépasseront la fin de l'emphytéose ne sont pas opposables à l'Association des Copropriétaires.

### **Résiliation du droit d'emphytéose**

- a) Le propriétaire pourra résilier le présent contrat par anticipation en cas de défaut par l'emphytéote de remplir les obligations qui lui sont imposées par le présent contrat. La résiliation ne pourra être demandée que si le propriétaire, par lettre recommandée à la pose, a mis l'emphytéote en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entrainer la résiliation du présent contrat et si l'emphytéote n'a pas exécuté cette obligation dans un délai de soixante jours à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

Le propriétaire peut résilier le présent contrat de plein droit en cas de faillite, d'insolvabilité ou de résiliation de l'intercommunale ou de ses ayants cause.

- b) L'intercommunale pourra, sans indemnité pour le Propriétaire, résilier le présent bail moyennant un préavis d'au moins un an par lettre recommandée à La Poste.

### **Fin du droit d'emphytéose**

Lors de l'extinction du droit d'emphytéose par suite de l'arrivée du terme, de résolution ou de résiliation du présent contrat, le propriétaire accédera sans indemnité à la pleine propriété des constructions et ouvrages (à l'exclusion du matériel et du mobilier) érigés par ou pour l'emphytéote ou ses ayants cause dans le bien loué pendant la durée du contrat.

## **IV.- CONDITIONS SPÉCIALES**

### **Copropriété**

La présente cession est soumise à toutes les clauses et conditions des actes de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, régissant l'ensemble immobilier dont fait partie le

bien vendu, ainsi que leurs modifications éventuelles, lesquels ont été actés les 10 juin et 27 août 2008 par Maître Jacques DELANGE, Notaire à Liège, transcrits les 18 juin et 8 septembre suivant sous les numéros 5673 et 8122.

L'emphytéote est réputé en avoir parfaite connaissance, de même que des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il s'engage à les respecter et à en imposer le respect à ses ayants cause à tous titres.

#### **Destination - Aménagement du bien donné à bail**

L'Intercommunale pourra aménager le bien donné à bail et y placer les installations qu'elle juge utiles, qui resteront sa propriété et dont elle assumera l'entretien.

L'Intercommunale utilisera le bien pour la distribution publique. Ces installations seront rattachées aux réseaux de l'emphytéote pour en faire partie intégrante.

Sans indemnité pour le propriétaire, l'Intercommunale pourra à tout moment, tout comme à l'expiration de son droit au bail emphytéotique, enlever ses installations mais devra remettre le bien dans son état primitif, à l'exception des canalisations placées dans le sous-sol.

En ce qui concerne les canalisations de raccordement aux réseaux de l'emphytéote, les prescriptions suivantes sont d'application :

- Le propriétaire s'engage à ne pas modifier le relief du terrain à l'endroit où sont situées les canalisations.
- Tout déplacement éventuel des canalisations, demandé par le propriétaire ou rendu nécessaire par son fait, sera à sa charge.
- Le propriétaire s'engage à donner au personnel travaillant pour l'emphytéote, chargé de l'entretien des canalisations, toutes les facilités d'accès sur le parcours de celles-ci, afin que ce personnel puisse intervenir en tout temps.
- Le propriétaire s'interdit d'ériger toute construction, d'effectuer des plantations d'arbres et de réaliser tout défoncement du sol à plus de - 0,30 m de la surface actuelle sur la bande de terrain où sont situées les canalisations.
- Il s'interdit également d'effectuer des plantations d'arbres à moins de 2 m de part et d'autre des canalisations sans en avertir l'emphytéote.

#### **Accès au bien donné à bail**

  
Le propriétaire s'engage à prendre toutes les dispositions pour garantir le libre accès, tant de jour que de nuit, au personnel travaillant pour l'intercommunale pour effectuer les tâches qui lui incombent et au matériel nécessaire à son intervention.

Cette clause ne pourra être invoquée à l'appui d'un recours quelconque que le propriétaire introduirait contre l'Intercommunale et/ou le l'accès pour le personnel Intermosane figure en bleu et l'accès pour le matériel Intermosane en rouge au plan Intermosane n° 103752-bail.

#### **Entreposage du matériel**

Le propriétaire s'engage à ne pas entreposer de matériaux quels qu'ils soient dans ou sur le bien donné à bail, de façon à éviter tout danger pour la sécurité des personnes et des biens et toute entrave pour l'accès aux installations de l'Intercommunale.

## **Droit d'accession**

Le propriétaire renonce formellement au droit d'accession sur tout matériel généralement quelconque installé par l'Intercommunale dans le bien donné à bail. »

**V. L'acte du notaire DELANGE du 10.6.2008 a annulé et remplacé intégralement l'acte de base reçu par le Notaire Jan VAN ERMENGEM, à Meerhout, à l'intervention du Notaire Paul SCHOTTE, à Malines, le 3 septembre 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) à Liège le 20 septembre 2007, dépôt 8377.**

\* L'acte de Maître DELANGE du 10 juin 2008 disposait que :

« CET EXPOSÉ FAIT, la comparante Nous a requis d'établir comme suit les statuts de la copropriété de l'immeuble dont question ci-dessus, conformément à l'article 577-3, alinéa 2 du Code civil, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces statuts comportent trois parties :

- Titre I : Acte de base
- Titre II : Règlement de copropriété
- Titre III : Règlement d'ordre intérieur

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau de sécurité juridique de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux premières parties des statuts « acte de base - règlement de copropriété. »

Le règlement d'ordre intérieur, objet de la troisième partie des présents statuts de la copropriété, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

\* Depuis l'acte de Maître DELANGE du 10 juin 2008, le régime de la loi du 30 juin 1994 en matière de copropriété forcée a été modifié par les lois des 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 :

- L'article 3.78 à 3.83 cc et les articles 3.84 à 3.100 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâties ou susceptibles d'être bâties 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 bâties 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 bâties, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « (anciennement Conservation des Hypothèques) du lieu de situation de l'immeuble ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

- \* La description :
  - 1° De l'ensemble immobilier
  - 2° 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 articles 3.84 à 3.100 cc 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 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 l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement Conservation des Hypothèques). 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 : **Association des Copropriétaires de la Résidence 1905, Quai Mativa, 63 à 4020 Liège 2.**

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **Quai Mativa, 63 à 4020 Liège 2.**

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association : **BCE 0898.743.503.**

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 bâties. 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 1<sup>er</sup>, 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 l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement Conservation des hypothèques) :

- 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 ;
- 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 cc.

## **TITRE I - Acte de base - Division de l'immeuble - Généralités**

### **1. GÉNÉRALITÉS**

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité » sauf les exceptions légales « , des voix attachées à l'assemblée des propriétés privatives constituant l'immeuble.

### **2. PLANS**

#### **\* À l'acte de Maître DELANGE du 10 juin 2008, il a été acté :**

*« Tous les travaux de construction seront exécutés par le vendeur ou les spécialistes qu'il désigne suivant les plans précis établis et signés par la société civile à forme commerciale sprl « Bureau d'Architectes J. VALENTINY », représentée par Monsieur Jacques VALENTINY, établi à 4000 Liège, rue Sainte Marie 22 et qui nous sont remis par la comparante pour être annexés aux présentes :*

1. *Le plan d'ensemble de la propriété*
2. *La vue en plan sous-sol et rez-de-chaussée*
3. *La vue en plan niveaux 1 et 2*
4. *La vue en plan niveaux 3 et 4*
5. *La vue en plan niveau 5 et toitures*

*Une copie certifiée conforme par le Notaire soussigné sera déposée comme annexe à la conservation des hypothèques compétente à l'occasion de la transcription du présent acte, conformément à l'article 577-5 du Code civil. »*

#### **\* À l'acte modificatif de Maître DELANGE du 27 août 2008, il a été acté :**

*« Aux termes de l'acte de base reçu par le Notaire Jacques DELANGE, soussigné, en date du 10 juin 2008, transcrit au premier bureau des hypothèques le 18 juin 2008 dépôt 5673, établissant les statuts de la copropriété de l'immeuble, le promoteur s'est réservé le droit d'apporter de petites adaptations audit permis d'urbanisme, plus particulièrement par rapport aux façades, locaux techniques et parties communes en général, et toute modification plus particulièrement dictée par des contraintes techniques.*

*Pour des raisons purement techniques, la comparante se voit dans l'obligation de transformer une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée et de modifier par conséquent l'acte de base précédent.*

*Les modifications purement techniques sont reprises au plan intitulé « Vue en plan sous-sol et rez-de-chaussée » précis et signé en date du 25 juin 2008 par la société civile à forme commerciale sprl « Bureau d'Architectes J. VALENTINY », représentée par Monsieur Jacques VALENTINY, établi à 4000 Liège, rue Sainte Marie 22 et qui nous est remis par la comparante pour être annexé aux présentes.*

*Le plan décrit ci-dessus remplace et annule les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée annexés à l'acte de base reçu le 10 juin 2008 par le Notaire soussigné, précédent. »*

### **CET EXPOSÉ FAIT,**

La comparante, déclare vouloir placer l'immeuble ainsi que le terrain, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, défini par la loi du trente juin mil neuf cent

nonante-quatre (depuis modifiée par les lois des 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020) aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81 et 3.82 du Code civil, et ainsi le diviser en appartements privatifs, caves et emplacements pour voiture, constituant chacun une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces divers locaux privatifs.

Cet acte de base se divise en deux chapitres, à savoir :

- Chapitre I : Division de l'immeuble
- Chapitre II : Stipulations particulières – Servitudes

## **CHAPITRE I – DIVISION DE L’IMMEUBLE**

### **\* À l’acte de Maître DELANGE du 10 juin 2008, il a été acté :**

*« l'immeuble à appartements est subdivisé en un nombre de lots privatifs, comprenant :*

- 63 appartements ;*
- 63 caves ;*
- 46 emplacements pour voitures à l'intérieur, dont 2 emplacements doubles*
- 18 emplacements pour voitures à l'extérieur*

*La division de l'immeuble se fait sur base des relevés des divers niveaux repris aux plans annexés aux présentes.*

*Les quotes-parts dans les parties communes liées à chaque partie privative sont réparties comme suit, partant du principe que : les terrasses avec garde-fous et balustrades sont communes, mais liées à chaque appartement pour usage privatif.*

*Dans la description des parties privatives ci-dessous, il y a dès lors lieu d'entendre par « terrasse « son usage privatif et exclusif. »*

### **\* À l’acte modificatif du 27 août 2008, il a été acté que :**

*« La comparante déclare se réserver, pour autant qu'ils conservent des droits de propriété dans l'immeuble prédicté, le droit de transformer les emplacements de parking en garages fermés et modifier le nombre d'emplacements de parking ou garages.*

*Tout propriétaire d'un emplacement de parking ne pourra transformer celui-ci en garage fermé que moyennant l'accord préalable et écrit des propriétaires des emplacements de parking adjacents, à condition bien entendu qu'aucune contre-indication technique ne rende cette transformation irréalisable. »*

## **I. Relevé du sous-sol**

On y remarque :

### **A. Les parties communes ci-après**

- Six cellules de circulation verticale avec ascenseurs, escaliers et paliers avec portes attenantes, sas et couloirs menant vers les caves ;
- Rampe d'accès venant du rez-de-chaussée ;
- Espace de manœuvre vers les emplacements pour voitures ;
- Gaines techniques ;

- Deux bassins d'orage ;
- Un local technique pour les compteurs d'eau ;
- Un local technique pour les compteurs de gaz ;
- Un local de service ;
- Locaux techniques destinés à la haute et à la basse tension, local poubelles (acte modificatif de Maître DELANGE du 27 août 2008).
- Un rack à vélos (procès-verbal de l'assemblée générale du 13 novembre 2013).

#### **B. Les parties privatives ci-après**

On y remarque cinquante-cinq (55) (acte modificatif de Maître DELANGE du 27 août 2008) caves indépendantes et quarante-quatre (44) emplacements pour voitures et deux (2) emplacements de parking doubles.

#### **Caves indépendantes**

Les caves indépendantes sont numérotées de 1 à 55 (acte modificatif de Maître DELANGE du 27 août 2008) et comprennent :

- En **propriété privative et exclusive** : la cave même avec sa porte d'entrée ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### **Emplacements pour voitures à l'intérieur**

- Quarante-quatre (44) emplacements de parkings numérotés de 1 à 25 et de 28 à 46, comprenant chacun :
  - En **propriété privative et exclusive** : l'emplacement proprement dit
  - En **copropriété et indivision forcées** : vingt/dix millièmes (20/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.
- Deux (2) emplacements de parking doubles numérotés 26a-26b et 27a-27b comprenant chacun :
  - En **propriété privative et exclusive** : l'emplacement double proprement dit
  - En **copropriété et indivision forcées** : quarante/dix millièmes (40/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### **II. Relevé du rez-de-chaussée**

On y remarque :

#### **A. Les parties communes ci-après**

##### **À l'extérieur**

- Les jardins terrassés et surfaces gazonnées,
- Une rampe d'accès pour les garages,
- Un passage privatif pour voiture et pompiers,
- Trois rampes d'accès piétonnes arrières vers les halls d'entrée 2 à 4,
- Six rampes d'accès piétonnes avant vers l'ensemble des halls d'entrée,

- Conduits avec grille d'aération pour appel d'air et désenfumage dans le garage via gaine technique,
- À l'extérieur des murs, un conduit de désembuage avec grille d'aération,
- La clôture du terrain,
- Les séparations entre les jardins terrassés.

#### À l'intérieur

- Six halls d'entrée avec portes et sas menant aux ascenseurs,
- Six cellules de circulation verticale (à savoir ascenseur, escalier, palier avec portes attenantes),
- ~~Locaux techniques destinés à la haute et à la basse tension, local poubelles~~ (acte modificatif du 27 août 2008).

#### **B. Les parties privatives ci-après**

Au rez-de-chaussée se trouvent 18 emplacements pour voitures à l'extérieur et huit (8) appartements et 8 caves numérotées 56 à 63 (acte modificatif du 27 août 2008).

#### Emplacements pour voitures à l'extérieur

Au rez-de-chaussée, derrière le bâtiment principal se trouvent 18 emplacements pour voitures numérotés de 1 à 18 inclus, comprenant chacun :

- En **propriété privative et exclusive** : l'emplacement pour une voiture indiqué entre deux lignes.
- En **copropriété et indivision forcées** : quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté R.1.B

L'appartement R.1.B se trouve au rez-de-chaussée et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse de côté, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 69 m<sup>2</sup> ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent dix/dix millièmes (110/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté R.2.B

L'appartement R.2.B se trouve au rez-de-chaussée, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 85 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living, cuisine, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt-cinq/dix millièmes (125/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté R.3.B

L'appartement R.3.B se trouve au rez-de-chaussée, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 88 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : hall central, living avec cuisine ouverte, buanderie, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent trente-neuf/dix millièmes (139/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté R.4.B

L'appartement R.4.B se trouve au rez-de-chaussée, d'une superficie approximative d'après plan ci-annexé de 60 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : hall central, living avec cuisine ouverte, salle de douche avec WC, une chambre, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : nonante deux/dix millièmes (92/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté R.5.B

L'appartement R.5.B se trouve au rez-de-chaussée, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 93 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : hall central, living, cuisine, buanderie, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-six/dix millièmes (146/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté R.6.B

L'appartement R.6.B se trouve au rez-de-chaussée, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 76 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : hall central, living avec cuisine ouverte, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent dix-neuf/dix millièmes (119/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté R.7.B.

L'appartement R.7.B se trouve au rez-de-chaussée, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 113 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : hall central, living, cuisine, buanderie, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quatre-vingt/dix millièmes (180/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté R.8.B.

L'appartement R.8.B se trouve au rez-de-chaussée, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 81 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : hall, living avec cuisine ouverte, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, et une terrasse devant ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt-sept/dix millièmes (127/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### III. Relevé du premier étage

On y remarque :

#### **A. Les parties communes ci-après**

- Six cellules de circulation verticale avec ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes

#### **B. Les parties privatives ci-après :**

Au premier étage se trouvent onze (11) appartements.

##### L'appartement numéroté 1.1.B

L'appartement 1.1.B se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 70 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse de côté ;
- En **copropriété et indivision forcée** : nonante sept/dix millièmes (97/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

##### L'appartement numéroté 1.2.B

L'appartement 1.2.B se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 94 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living, cuisine, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt-neuf/dix millièmes (129/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

##### L'appartement numéroté 1.3.B

L'appartement 1.3.B se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 105 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-cinq/dix millièmes (145/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

##### L'appartement numéroté 1.4.B

L'appartement 1.4.B se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 85 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent dix-neuf/dix millièmes (119/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

##### L'appartement numéroté 1.5.B

L'appartement 1.5.B se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 88 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, salle de bain, WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;

- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt-quatre/dix millièmes (124/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 1.6.C

L'appartement 1.6.C se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 106 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-huit/dix millièmes (148/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 1.7.B

L'appartement 1.7.B se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 88 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt-quatre/dix millièmes (124/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 1.8.C

L'appartement 1.8.C se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 106 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-sept/dix millièmes (147/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 1.9.B

L'appartement 1.9.B se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 99 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres dont une avec salle de bain et WC, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent trente-sept/dix millièmes (137/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 1.10.A

L'appartement 1.10.A se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 61 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : hall d'entrée, living avec cuisine ouverte, une chambre avec salle de douche et une terrasse devant ;
- En **copropriété et indivision forcée** : quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 1.11.D

L'appartement 1.11.D se trouve au premier étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 153 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : hall d'entrée, living avec cuisine ouverte, buanderie, WC, salle de bain avec WC, quatre chambres dont une avec une salle de douche et WC, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : deux cent treize/dix millièmes (213/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### IV. Relevé du deuxième étage

On y remarque :

#### **A. Les parties communes ci-après**

- Six cellules de circulation verticale avec ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes

#### **B. Les parties privatives ci-après**

Au deuxième étage se trouvent douze (12) appartements.

### L'appartement numéroté 2.1.B

L'appartement 2.1.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 70 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse de côté ;
- En **copropriété et indivision forcée** : nonante-sept/dix millièmes (97/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 2.2.B

L'appartement 2.2.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 94 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living, cuisine, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt-neuf/dix millièmes (129/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 2.3.B

L'appartement 2.3.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 104 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-trois/dix millièmes (143/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 2.4.B

L'appartement 2.4.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 82 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;

- En **copropriété et indivision forcée** : cent quinze/dix millièmes (115/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 2.5.B

L'appartement 2.5.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 85 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt/dix millièmes (120/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 2.6.C.

L'appartement 2.6.C. Se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 103 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-deux/dix millièmes (142/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 2.7.B

L'appartement 2.7.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 85 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt/dix millièmes (120/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 2.8.C

L'appartement 2.8.C. Se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 103 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-deux/dix millièmes (142/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 2.9.B

L'appartement 2.9.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 88 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, salle de bain, WC, deux chambres une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt et un/dix millièmes (121/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 2.10.B

L'appartement 2.10.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 100 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres et une terrasse devant ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent trente-six/dix millièmes (136/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 2.11.B

L'appartement 2.11.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 106 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-neuf/dix millièmes (149/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 2.12.B

L'appartement 2.12.B se trouve au deuxième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 105 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-quatre/dix millièmes (144/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

## V. Relevé du troisième étage

On y remarque :

### A. Les parties communes ci-après :

- Six cellules de circulation verticale avec ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes

### B. Les parties privatives ci-après :

Au troisième étage se trouvent douze (12) appartements.

### L'appartement numéroté 3.1.B

L'appartement 3.1.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 70 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse de côté ;
- En **copropriété et indivision forcée** : nonante sept/dix millièmes (97/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 3.2.B

L'appartement 3.2.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 94 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living, cuisine, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;

- En **copropriété et indivision forcée** : cent trente/dix millièmes (130/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 3.3.B

L'appartement 3.3.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 104 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-trois/dix millièmes (143/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 3.4.B

L'appartement 3.4.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 82 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quinze/dix millièmes (115/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 3.5.B

L'appartement 3.5.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 85 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt/dix millièmes (120/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 3.6.C

L'appartement 3.6.C. Se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 103 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-deux/dix millièmes (142/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 3.7.B

L'appartement 3.7.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 85 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt/dix millièmes (120/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 3.8.C

L'appartement 3.8.C Se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 103 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-deux/dix millièmes (142/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 3.9.B

L'appartement 3.9.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 88 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt et un/dix millièmes (121/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 3.10.B

L'appartement 3.10.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 100 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall centrale, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, et une terrasse devant ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent trente-six/dix millièmes (136/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 3.11. B

L'appartement 3.11.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 106 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-neuf/dix millièmes (149/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 3.12.B

L'appartement 3.12.B se trouve au troisième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 105 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-quatre/dix millièmes (144/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

## VI. Relevé du quatrième étage

On y remarque :

### **A. Les parties communes ci-après :**

- Six cellules de circulation verticale avec ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes

## **B. Les parties privatives ci-après :**

Au quatrième étage se trouvent douze (12) appartements.

### **L'appartement numéroté 4.1.B**

L'appartement 4.1.B Se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 70 m<sup>2</sup> et comprend :

2. En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse de côté ;
3. En **copropriété et indivision forcée** : nonante-sept/dix millièmes (97/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### **L'appartement numéroté 4.2.B**

L'appartement 4.2.B se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 94 m<sup>2</sup> et comprend :

4. En **propriété privative et exclusive** : living, cuisine, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
5. En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt-neuf/dix millièmes (129/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### **L'appartement numéroté 4.3.B**

L'appartement 4.3.B se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 95 m<sup>2</sup> et comprend :

6. En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
7. En **copropriété et indivision forcée** : cent trente-six/dix millièmes (136/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### **L'appartement numéroté 4.4.B**

L'appartement 4.4.B se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 80 m<sup>2</sup> et comprend :

8. En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
9. En **copropriété et indivision forcée** : cent douze/dix millièmes (112/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### **L'appartement numéroté 4.5.B**

L'appartement 4.5.B se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 83 m<sup>2</sup> et comprend :

10. En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
11. En **copropriété et indivision forcée** : cent dix-huit/dix millièmes (118/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### **L'appartement numéroté 4.6.C**

L'appartement 4.6.C se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 100 m<sup>2</sup> et comprend :

12. En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
13. En **copropriété et indivision forcée** : cent trente-neuf/dix millièmes (139/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 4.7.B

L'appartement 4.7.B se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 84 m<sup>2</sup> et comprend :

14. En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
15. En **copropriété et indivision forcée** : cent quatorze/dix millièmes (114/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 4.8.C

L'appartement 4.8.C se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 100 m<sup>2</sup> et comprend :

16. En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
17. En **copropriété et indivision forcée** : cent trente-neuf/dix millièmes (139/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 4.9.B

L'appartement 4.9.B se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 86 m<sup>2</sup> et comprend :

18. En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
19. En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt/dix millièmes (120/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 4.10.B

L'appartement 4.10.B se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 91 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, et une terrasse devant ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt-huit/dix millièmes (128/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 4.11.B

L'appartement 4.11.B se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 106 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;

- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-neuf/dix millièmes (149/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 4.12.B

L'appartement 4.12.B se trouve au quatrième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 105 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante-quatre/dix millièmes (144/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### VII. Relevé du cinquième étage

On y remarque :

##### **A. Les parties communes ci-après :**

- Cinq cellules de circulation verticale avec ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes ainsi que le local chaufferie et sa porte d'accès

##### **B. Les parties privatives ci-après :**

Au cinquième étage se trouvent huit (8) appartements.

#### L'appartement numéroté 5.1.D

\$\$l'appartement 5.1.D se trouve au cinquième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 195 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : hall d'entrée, vestiaire et WC, salle à manger avec cuisine ouverte et buanderie, salon, hall de nuit desservant une chambre avec salle de bains et WC, une chambre avec salle de douche, un autre hall de nuit desservant une salle de bains avec WC et deux chambres, une terrasse devant/de côté et deux terrasses à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : trois cent seize/dix millièmes (316/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 5.2.B

L'appartement 5.2.B se trouve au cinquième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 77 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent sept/dix millièmes (107/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

#### L'appartement numéroté 5.3.B

L'appartement 5.3.B se trouve au cinquième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 81 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent vingt/dix millièmes (120/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 5.4.B

L'appartement 5.4.B se trouve au cinquième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 108 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quarante/dix millièmes (140/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 5.5.C

L'appartement 5.5.C se trouve au cinquième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 122 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain avec WC, trois chambres dont une chambre avec douche, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent septante-six/dix millièmes (176/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 5.6.B

L'appartement 5.6.B se trouve au cinquième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 83 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent quinze/dix millièmes (115/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 5.7.B

L'appartement 5.7.B se trouve au cinquième étage, d'une surface approximative d'après plan ci-annexé de 78 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, salle de bain, deux chambres, une terrasse devant et une terrasse à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : cent dix-huit/dix millièmes (118/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

### L'appartement numéroté 5.8.D

L'appartement 5.8.D se trouve au cinquième étage, d'une surface approximative d'après le plan ci-annexé de 153 m<sup>2</sup> et comprend :

- En **propriété privative et exclusive** : living avec cuisine ouverte, buanderie, hall central, WC, hall de nuit, salle de bain avec WC, quatre chambres dont une chambre avec salle de bain et WC, une terrasse devant/de côté/à l'arrière ;
- En **copropriété et indivision forcée** : deux cent dix-huit/dix millièmes (218/10.000èmes) dans les parties communes du complexe, dont le terrain.

## **CHAPITRE II - STIPULATIONS PARTICULIÈRES : DIVISION ET JOUSSANCE**

### **EXCLUSIVE – SERVITUDES - COMPTEURS - CHAUFFAGE**

#### **1. Division**

\* **Dans l'acte de base de Maître DELANGE du 10 juin 2008, il était disposé que :**

« Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dix millièmes pour former un total de dix mille/dix millièmes.

Ainsi, chaque entité privative comprendra, d'une part, le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part, la quote-part y afférente dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les appartements, caves et emplacements se voient attribuer le nombre de dix millièmes préindiqués.

Le nombre de dix millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

  
Ce nombre de dix millièmes est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires. »

\* **Depuis l'acte du 10.6.2008, la loi du 2 juin 2010** dispose que les quotes-parts sont déterminées en tenant compte de la valeur respective des parties fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un Géomètre-Expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

#### **2. Servitudes conventionnelles et par destination du propriétaire**

- La division en parties privatives de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrées par le Code civil.

Il est notamment ainsi :

- Des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- Des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc. ;

- Du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, gaz, électricité, antenne, etc.) ;
- Et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.
- Il est expressément convenu par les comparants aux présentes que le mur de l'immeuble à construire par l'acquéreur aux présentes situé à la limite privative et sur le terrain objet de la présente vente, joignant le terrain restant la propriété des vendeurs, situé côté droit depuis le Quai Mativa, est et demeurera un mur privatif. Le mur qui serait érigé par les vendeurs aux présentes sur le terrain repris sous teinte verte au plan ci-annexé à cet endroit sera également privatif, de telle manière que les deux constructions devront être totalement indépendantes, notamment sur les plans structurel, thermique, acoustique et de l'étanchéité, ceci sous réserve des éventuelles interventions de raccord entre elles, qui seront subies sans frais supplémentaires pour l'acquéreur, moyennant l'approbation préalable du vendeur ou de ses ayants-droits. En cas de cession du terrain repris sous teinte verte audit plan, le vendeur s'oblige à imposer la présente condition aux cessionnaires successifs.

\* Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

\* À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

\* Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant à proximité, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire.

\* Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

**-L'acte de vente reçu par le Notaire Jacques DELANGE, soussigné, à l'intervention du Notaire Jan VAN ERMENGEM, prénomé, le 22 mai 2008, décrit plus amplement ci-dessus, reprend textuellement ce qui suit :**

« Constitution de servitudes

*I. Le lot DEUX (2) tel que repris au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Laurent RYSMAN, géomètre expert immobilier à 1180 Bruxelles, sous teinte verte et annexé aux présentes, est actuellement pratiquement entièrement enclavé et ne possède qu'une seule issue sur la voie publique. Dès lors, il est expressément convenu et accepté par les comparants aux présentes, de créer une servitude de passage perpétuelle et irrévocable dont l'assiette est délimitée sous hachuré rouge audit plan. Elle profitera à tous tiers détenteurs de cette propriété, de même qu'elle devra être respectée par tous tiers détenteurs de la propriété reprise sous lot UN (1) audit plan. L'entretien ainsi que les éventuels travaux de ce passage se feront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. Tous dommages exceptionnels étant à la charge de celui qui l'aura occasionné.*

*II. est également convenu et accepté par les comparants aux présentes de créer une servitude en sous-sol grevant le lot numéro UN (1) au profit du lot numéro DEUX (2) pour*

permettre le passage de la conduite de gaz (ainsi pour toute autre, telle que l'électricité, eau, téléphone etc.) Telle qu'est reprise sous trait brun audit plan. Il est également convenu et accepté par les comparants que si, des travaux ou autres réparations, nécessitant l'intervention des Compagnies Agréées de Gaz (ainsi que de toute autre Compagnie agréée en matière d'électricité, d'eau, de téléphone etc.,) devaient être réalisés sur la conduite, son accès se réalisera par le lot demandant ces travaux et/ou réparations, à sa charge exclusive et sous son entière responsabilité.

III. Il est expressément convenu par les comparants aux présentes que le mur de l'immeuble à construire par l'acquéreur aux présentes situé à la limite privative et sur le terrain objet de la présente vente, joignant le terrain restant la propriété des vendeurs, situé côté droit depuis le Quai Mativa, est et demeurera un mur privatif. Le mur qui serait érigé par les vendeurs aux présentes sur le terrain repris sous teinte verte au plan ci-annexé à cet endroit sera également privatif, de telle manière que les deux constructions devront être totalement indépendantes, notamment sur les plans structurel, thermique, acoustique et de l'étanchéité, ceci sous réserve des éventuelles interventions de raccord entre elles, qui seront subies sans frais supplémentaires pour l'acquéreur, moyennant l'approbation préalable du vendeur ou de ses ayants-droits. En cas de cession du terrain repris sous teinte verte audit plan, le vendeur s'oblige à imposer la présente condition aux cessionnaires successifs.

### **3. Parties communes de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative**

#### **A. APPARTEMENTS**

Les propriétaires des appartements R.1.B., R.2.B, R.3.B, R.4.B, R.5.B, R.6.B, R.7.B et R.8.B au rez-de-chaussée ont la jouissance exclusive du jardin terrassé situé autour de leur appartement comme indiqué sur le plan.

Il est en outre interdit aux propriétaires des appartements R.1.B., R.2.B, R.3.B, R.4.B, R.5.B, R.6.B, R.7.B et R.8.B d'y placer ou incorporer, sans l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers de voix, toute plante, tout meuble, tout barbecue ou tout ouvrage ; seuls les objets mobiliers sortis « à journée » y seront admis sans accord préalable.

Ils ne peuvent y construire des installations fixes ou mobiles.

Enfin, chacun d'eux devra éviter que sa jouissance puisse entraîner un trouble de voisinage aux autres habitants du bâtiment.

Les frais d'aménagement et d'entretien desdits jardins terrassés seront à charge des propriétaires du local privatif auquel la jouissance exclusive desdits jardins terrassés est rattachée.

#### **B. TERRASSES**

##### **\* À l'acte de Maître DELANGE du 10 juin 2008, il a été acté :**

« Les « terrasses » dont la jouissance exclusive est rattachée à un local privatif de l'immeuble, constituent des parties communes de l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée à titre de servitude gratuite, aux occupants des locaux privatifs, auxquels ces terrasses sont, comme dit ci-dessus, affectés, tant que l'immeuble dont il s'agit subsistera.

*L'entretien extérieur de ces terrasses, en tant qu'il touche à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble, est une charge commune ; le revêtement du sol est privatif et à charge du copropriétaire, mais le syndic de l'immeuble dispose d'un pouvoir d'injonction si ce revêtement est visible de l'extérieur et mal entretenu ; le copropriétaire est responsable des dégâts causés à l'étage inférieur par défaut d'entretien, lequel est présumé si des dégâts se produisent.*

*Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic de l'immeuble aura le droit de faire effectuer d'office, et aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués. »*

**\* À l'acte modificatif de Maître DELANGE du 27 août 2008, il a été acté :**

*« La comparante déclare que les propriétaires des appartements disposant de terrasses donnant sur l'arrière de l'ensemble immobilier, terrasses décrites au point 3.B, sous le titre « parties communes de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative » du chapitre II « Stipulations particulières – servitudes » ont la possibilité d'installer sur ces terrasses des armoires à condition que ces dernières respectent une uniformité de teinte et de matériau conforme au bardage en cèdre tel qu'installé sur les façades arrière. »*

**\* La loi du 18.6.2018 a précisé que :**

L'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers 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 d l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

#### **4. Compteurs - Chauffage**

##### **A. Électricité**

Il existe 63 compteurs d'électricité situés au rez-de-chaussée. Les appartements possèdent chacun leur propre compteur d'électricité.

Il existe 2 compteurs communs.

##### **B. Gaz**

Il existe 1 compteur de gaz collectif. Il existe un décompteur de gaz à l'entrée de chaque appartement.

##### **C. Eau**

Il existe 1 compteur d'eau collectif au sous-sol pour l'eau froide.

Chaque appartement dispose d'un compteur d'eau sanitaire et d'un compteur d'eau de chauffage

##### **D. Chauffage**

Chaque appartement est raccordé à un groupe de chaudières collectives.

#### **5. Toiture**

Sauf exception et autorisation de l'assemblée générale, la toiture n'est pas accessible, si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y trouvent.

## **CHAPITRE III - COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE – QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES**

### **Division de l'immeuble**

- L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.
- Les propriétés privatives sont dénommées « appartement, caves ou emplacements ».

### **Répartition des parties communes**

- Les parties communes sont divisées en **dix mille/dix millièmes** attribués aux locaux privatifs dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.
- La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article trois comme dit ci-après.

### **Parties privatives**

Tableau indiquant les dénominations des parties privatives, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes

#### **Sous-sol**

55 caves indépendantes numérotées de 1 à 55 avec chacune 5/10.000èmes des parties communes dont le terrain, soit au total : ..... 275 /10.000  
44 emplacements pour voitures à l'intérieur numérotés de 1 à 25 et 28 à 46 avec, chacun 20/10.000èmes des parties communes dont le terrain, soit au total : ..... 880/10.000  
2 emplacements doubles pour voitures à l'intérieur numérotés P26 (26A – 26B) et P27 (28A – 27B) avec, chacun 40/10.000èmes des parties communes dont le terrain, soit au total : ..... 80/10.000

#### **Rez-de-chaussée**

8 caves indépendantes numérotées de 56 à 63 avec chacune 5/10.000èmes des parties communes dont le terrain, soit au total : ..... 40/10.000  
18 emplacements pour voitures à l'extérieur numérotés de 1 à 18 avec, chacun 15/10.000èmes des parties communes dont le terrain, soit au total : ..... 270/10.000  
L'appartement numéroté R.1.B. Avec 110/10.000èmes des parties communes dont le terrain ..... 110/10.000  
L'appartement numéroté R.2.B. Avec 125/10.000èmes des parties communes dont le terrain ..... 125/10.000  
L'appartement numéroté R.3.B. Avec 139/10.000èmes des parties communes dont le terrain ..... 139/10.000  
L'appartement numéroté R.4.B. Avec 92/10.000èmes des parties communes dont le terrain ..... 92/10.000  
L'appartement numéroté R.5.B. Avec 146/10.000èmes des parties communes dont le terrain ..... 146/10.000

L'appartement numéroté R.6.B. Avec 119/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	119/10.000
L'appartement numéroté R.7.B. Avec 180/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	180/10.000
L'appartement numéroté R.8.B. Avec 127/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	127/10.000

### **Premier étage**

L'appartement numéroté 1.1.B. Avec 97/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	97/10.000
L'appartement numéroté 1.2.B. Avec 129/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	129/10.000
L'appartement numéroté 1.3.B. Avec 145/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	145/10.000
L'appartement numéroté 1.4.B. Avec 119/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	119/10.000
L'appartement numéroté 1.5.B. Avec 124/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	124/10.000
L'appartement numéroté 1.6.C. Avec 148/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	148/10.000
L'appartement numéroté 1.7.B. Avec 124/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	124/10.000
L'appartement numéroté 1.8.C. Avec 147/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	147/10.000
L'appartement numéroté 1.9.B. Avec 137/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	137/10.000
L'appartement numéroté 1.10.A. Avec 82/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	82/10.000
L'appartement numéroté 1.11.D. Avec 213/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	213/10.000

### **Deuxième étage**

L'appartement numéroté 2.1.B. Avec 97/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	97/10.000
L'appartement numéroté 2.2.B. Avec 129/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	129/10.000
L'appartement numéroté 2.3.B. Avec 143/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	143/10.000
L'appartement numéroté 2.4.B. Avec 115/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	115/10.000
L'appartement numéroté 2.5.B. Avec 120/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	120/10.000

L'appartement numéroté 2.6.C. Avec 142/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 142/10.000

L'appartement numéroté 2.7.B. Avec 120/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 120/10.000

L'appartement numéroté 2.8.C. Avec 142/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 142/10.000

L'appartement numéroté 2.9.B. Avec 121/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 121/10.000

L'appartement numéroté 2.10.B. Avec 136/10.000èmes des parties  
communes dont le terrain ..... 136/10.000

L'appartement numéroté 2.11.B. Avec 149/10.000èmes des parties  
communes dont le terrain ..... 149/10.000

L'appartement numéroté 2.12.B. Avec 144/10.000èmes des parties  
communes dont le terrain ..... 144/10.000

### **Troisième étage**

L'appartement numéroté 3.1.B. Avec 97/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 97/10.000

L'appartement numéroté 3.2.B. Avec 130/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 130/10.000

L'appartement numéroté 3.3.B. Avec 143/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 143/10.000

L'appartement numéroté 3.4.B. Avec 115/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 115/10.000

L'appartement numéroté 3.5.B. Avec 120/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 120/10.000

L'appartement numéroté 3.6.C. Avec 142/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 142/10.000

L'appartement numéroté 3.7.B. Avec 120/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 120/10.000

L'appartement numéroté 3.8.C. Avec 142/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 142/10.000

L'appartement numéroté 3.9.B. Avec 121/10.000èmes des parties communes  
dont le terrain ..... 121/10.000

L'appartement numéroté 3.10.B. Avec 136/10.000èmes des parties  
communes dont le terrain ..... 136/10.000

L'appartement numéroté 3.11.B. Avec 149/10.000èmes des parties  
communes dont le terrain ..... 149/10.000

L'appartement numéroté 3.12.B. Avec 144/10.000èmes des parties  
communes dont le terrain ..... 144/10.000

### **Quatrième étage**

L'appartement numéroté 4.1.B. Avec 97/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	97/10.000
L'appartement numéroté 4.2.B. Avec 129/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	129/10.000
L'appartement numéroté 4.3.B. Avec 136/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	136/10.000
L'appartement numéroté 4.4.B. Avec 112/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	112/10.000
L'appartement numéroté 4.5.B. Avec 118/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	118/10.000
L'appartement numéroté 4.6.C. Avec 139/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	139/10.000
L'appartement numéroté 4.7.B. Avec 114/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	114/10.000
L'appartement numéroté 4.8.C. Avec 139/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	139/10.000
L'appartement numéroté 4.9.B. Avec 120/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	120/10.000
L'appartement numéroté 4.10.B. Avec 128/10.000èmes des parties communes dont le terrain.....	128/10.000
L'appartement numéroté 4.11.B. Avec 149/10.000èmes des parties communes dont le terrain.....	149/10.000
L'appartement numéroté 4.12.B. Avec 144/10.000èmes des parties communes dont le terrain.....	144/10.000
<b>Cinquième étage</b>	
L'appartement numéroté 5.1.D. Avec 316/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	316/10.000
L'appartement numéroté 5.2.B. Avec 107/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	107/10.000
L'appartement numéroté 5.3.B. Avec 120/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	120/10.000
L'appartement numéroté 5.4.B. Avec 140/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	140/10.000
L'appartement numéroté 5.5.C. Avec 176/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	176/10.000
L'appartement numéroté 5.6.B. Avec 115/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	115/10.000
L'appartement numéroté 5.7.B. Avec 118/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	118/10.000
L'appartement numéroté 5.8.D. Avec 218/10.000èmes des parties communes dont le terrain .....	218/10.000

Soit ensemble : 10.000/10.000èmes indivis dans les parties communes en  
ce compris le terrain : ..... 10.000/10.000

\* **Dans l'acte de Maître DELANGE du 10 juin 2008**, il était prévu que :

« *Étant fait observer que ces quotités ont été déterminées en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs.* »

\* **Depuis, la loi du 2 juin 2010** dispose que les quotes-parts sont déterminées en tenant compte de la valeur respective des parties fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un Géomètre-Expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

\* **Dans l'acte de Maître DELANGE du 10 juin 2008, il était prévu que :**

« *Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix des copropriétaires* », sauf les exceptions légales.

« *Toutefois par application de l'article 3.92 §7 1<sup>er</sup> du Code civil, chaque copropriétaire qui estimerait que la répartition des dix millièmes telle qu'établie ci-dessus est inexacte ou est devenue inexacte par suite des modifications intervenues dans l'immeuble, pourra demander au Juge de Paix de rectifier cette répartition des quotes-parts dans les parties communes.*

*Il est permis de réunir, après décision d'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix, en un seul appartement, deux appartements de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex, sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment : dans ces deux cas, les dix millièmes attachés aux différents locaux privatifs réunis sont additionnés.* »

Après avoir réuni deux appartements, on peut revenir à la situation primitive, après décision d'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Les modifications aux quotités subséquentes étant décidées en assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

### **Détermination des parties communes**

- Les parties communes sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : le sol ou terrain et ses servitudes décrites ci-dessus, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les murs de façades, de pignons, les murs de refend, de clôture, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et destinés à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.
- Les gros murs de soutien, refend, et autres constituant la structure de l'immeuble :
  - L'escalier avec sa cage desservant les appartements ;
  - La terrasse et les balcons ;

- Les paliers, dégagements formant couloir.
- Les ornements extérieurs de façade, des terrasses, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres.
- Des gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque immeuble.
- La toiture et les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaire.
- Les locaux techniques.
- L'installation de parlophones située dans les halls d'entrée, le dispositif d'ouverture à distance de la porte et le dispositif de sonnerie à usage commun
- Les compteurs et décompteurs dont question au point 4 du CHAPITRE II - Stipulations particulières : Division et jouissance exclusive – Servitudes, décrit ci-dessus.
- En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs, ou qui sont communs, d'après 3.84 alinéa 3 du Code civil, introduit par la loi du trente juin neuf cent nonante-quatre et l'usage.
- Les parties communes générales appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux divers lots privatifs à titre d'accessoires indissociables à concurrence d'une fraction déterminée.

### **Détermination des parties privatives**

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local proprement dit et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur jardin, la partie supérieure des balcons et terrasse sur laquelle on marche avec son soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les portes palières intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, les escaliers privatifs à l'intérieur des entités privatives, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc.

\*\*\*\*\*

### **1. Contradiction avec la loi**

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 légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### **2. Divers**

Il sera délivré une expédition du présent acte, qui constitue le statut de l'immeuble, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts de la copropriété dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui

devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction en Belgique ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

### **3. Disposition transitoire**

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble, et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau de sécurité juridique compétent, l'association formée par ces copropriétaires acquerra la personnalité juridique, sous la dénomination « association des copropriétaires » suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette « association des copropriétaires », il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et/ou aux présents statuts de la copropriété.

### **4. Lois et usages**

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

- a) Des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre concernant la copropriété, auxquelles les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présents statuts ; depuis la loi a été modifiée par les lois des 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.
- b) Des avantages et les inconvénients découlant des précisions et accords fixés par les présents statuts et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus aux présents statuts, la comparante déclare s'en référer aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, et pour autant que de besoin aux usages des lieux.

### **5. Frais du présent acte de base**

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes constituant une charge commune et répartie comme telle, est établie proportionnellement au nombre de dix millièmes possédés par chacun des propriétaires et sur base d'un montant forfaitaire global de deux euros (€ 2,00) par dix millième.

### **6. Dispense d'inscription d'office**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présents statuts.

### **7. Élection de domicile**

La comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

### **8. Certificat d'état civil**

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude de la désignation de la comparante.

Il a vérifié cette désignation sur base de documents officiels.

### **9. Droit à l'écriture**

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

**DONT ACTE,**

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, la comparante et Nous, Notaire, avons signé.



**Règlement général de copropriété  
De la Résidence 1905**

**Quai Mativa, 63 - 4020 Liège 2**

*S.*

*Y*

## **CHAPITRE I - Exposé général**

### **Article 1**

- Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81 et 3.82 du Code civil, à il est établi ainsi qu'il suit le règlement général de copropriété :
  - 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.
- Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs et aux titulaires de droit personnel ou occupant ; elles sont en conséquence immuables sauf modification par décision d'assemblée générale aux conditions légales de quorum de présence et de majorité de décision d'assemblée. Elles sont opposables aux tiers par sa transcription au bureau de sécurité juridique compétent (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).

### **Servitudes**

#### **- Servitudes conventionnelles et par destination du propriétaire**

- La division en parties privatives de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la du propriétaire « consacrées par le Code civil. Il est notamment ainsi :

- Des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- Des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc. ;
- Du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, gaz, électricité, antenne, etc.) ;
- Et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.
- Il est expressément convenu par les comparants aux présentes que le mur de l'immeuble à construire par l'acquéreur aux présentes situé à la limite privative et sur le terrain objet de la présente vente, joignant le terrain restant la propriété des vendeurs, situé côté droit depuis le Quai Mativa, est et demeurera un mur privatif. Le mur qui serait érigé par les vendeurs aux présentes sur le terrain repris sous teinte verte au plan ci-annexé à cet endroit sera également privatif, de telle manière que les deux constructions devront être totalement indépendantes, notamment sur les plans structurel, thermique, acoustique et de l'étanchéité,

ceci sous réserve des éventuelles interventions de raccord entre elles, qui seront subies sans frais supplémentaires pour l'acquéreur, moyennant l'approbation préalable du vendeur ou de ses ayants-droits. En cas de cession du terrain repris sous teinte verte audit plan, le vendeur s'oblige à imposer la présente condition aux cessionnaires successifs.

\* Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

\* À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

\* Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant à proximité, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire.

\* Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

**- L'acte de vente reçu par le Notaire Jacques DELANGE, soussigné, à l'intervention du Notaire Jan VAN ERMENGEM, prénommé, le 22 mai 2008, décrit plus amplement ci-dessus, reprend textuellement ce qui suit :**

« Constitution de servitudes

*I. Le lot DEUX (2) tel que repris au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Laurent RYSMAN, géomètre expert immobilier à 1180 Bruxelles, sous teinte verte et annexé aux présentes, est actuellement pratiquement entièrement enclavé et ne possède qu'une seule issue sur la voie publique. Dès lors, il est expressément convenu et accepté par les comparants aux présentes, de créer une servitude de passage perpétuelle et irrévocable dont l'assiette est délimitée sous hachuré rouge audit plan. Elle profitera à tous tiers détenteurs de cette propriété, de même qu'elle devra être respectée par tous tiers détenteurs de la propriété reprise sous lot UN (1) audit plan. L'entretien ainsi que les éventuels travaux de ce passage se feront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. Tous dommages exceptionnels étant à la charge de celui qui l'aura occasionné.*

*II. est également convenu et accepté par les comparants aux présentes de créer une servitude en sous-sol grevant le lot numéro UN (1) au profit du lot numéro DEUX (2) pour permettre le passage de la conduite de gaz (ainsi pour toute autre, telle que l'électricité, eau, téléphone etc.) Telle qu'est reprise sous trait brun audit plan. Il est également convenu et accepté par les comparants que si, des travaux ou autres réparations, nécessitant l'intervention des Compagnies Agréées de Gaz (ainsi que de toute autre Compagnie agréée en matière d'électricité, d'eau, de téléphone etc.,) devaient être réalisés sur la conduite, son accès se réalisera par le lot demandant ces travaux et/ou réparations, à sa charge exclusive et sous son entière responsabilité.*

*III. Il est expressément convenu par les comparants aux présentes que le mur de l'immeuble à construire par l'acquéreur aux présentes situé à la limite privative et sur le terrain objet de la présente vente, joignant le terrain restant la propriété des vendeurs, situé côté droit depuis le Quai Mativa, est et demeurera un mur privatif. Le mur qui serait érigé par les vendeurs aux présentes sur le terrain repris sous teinte verte au plan ci-annexé à cet endroit*

*sera également privatif, de telle manière que les deux constructions devront être totalement indépendantes, notamment sur les plans structurel, thermique, acoustique et de l'étanchéité, ceci sous réserve des éventuelles interventions de raccord entre elles, qui seront subies sans frais supplémentaires pour l'acquéreur, moyennant l'approbation préalable du vendeur ou de ses ayants-droits. En cas de cession du terrain repris sous teinte verte audit plan, le vendeur s'oblige à imposer la présente condition aux cessionnaires successifs.*

**- Parties communes de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative**

A.Les propriétaires des appartements R.1.B., R.2.B, R.3.B, R.4.B, R.5.B, R.6.B, R.7.0 et R.8.B au rez-de-chaussée ont la jouissance exclusive du jardin terrassé situé autour de leur appartement comme indiqué sur le plan.

Il est en outre interdit aux propriétaires des appartements R.1.B., R.2.B, R.3.B, R.4.B, R.5.B, R.6.B, R.7.0 et R.8.B d'y placer ou incorporer, sans l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers de voix, toute plante, tout meuble, tout barbecue ou tout ouvrage ; seuls les objets mobiliers sortis « à journée » y seront admis sans accord préalable. Ils ne peuvent y construire des installations fixes ou mobiles.

Enfin, chacun d'eux devra éviter que sa jouissance puisse entraîner un trouble de voisinage aux autres habitants du bâtiment.

Les frais d'aménagement et d'entretien desdits jardins terrassés seront à charge des propriétaires du local privatif auquel la jouissance exclusive desdits jardins terrassés est rattachée.

**B.Terrasses**

**\* À l'acte de Maître DELANGE du 10 juin 2008, il a été acté :**

*« Les « terrasses » dont la jouissance exclusive est rattachée à un local privatif de l'immeuble, constituent des parties communes de l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée à titre de servitude gratuite, aux occupants des locaux privatifs, auxquels ces terrasses sont, comme dit ci-dessus, affectés, tant que l'immeuble dont il s'agit subsistera. L'entretien extérieur de ces terrasses, en tant qu'il touche à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble, est une charge commune ; le revêtement du sol est privatif et à charge du copropriétaire, mais le ~~conseil de gérance ou~~ le syndic de l'immeuble dispose d'un pouvoir d'injonction si ce revêtement est visible de l'extérieur et mal entretenu ; le copropriétaire est responsable des dégâts causés à l'étage inférieur par défaut d'entretien, lequel est présumé si des dégâts se produisent.*

*Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le ~~conseil de gérance ou~~ le syndic de l'immeuble aura le droit de faire effectuer d'office, et aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués. »*

**\* À l'acte modificatif de Maître DELANGE du 27 août 2008, il a été acté :**

*« La comparante déclare que les propriétaires des appartements disposant de terrasses donnant sur l'arrière de l'ensemble immobilier, terrasses décrites au point 3.B. sous le titre « parties communes de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative » du chapitre II « Stipulations particulières – servitudes » ont la possibilité*

*d'installer sur ces terrasses des armoires à condition que ces dernières respectent une uniformité de teinte et de matériau conforme au bardage en cèdre tel qu'installé sur les façades arrière. »*

Attention : l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers 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.

## **CHAPITRE II – Droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes**

### **Article 2**

- Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.
- L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.
- Les parties communes générales appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux divers lots privatifs à titre d'accessoires indissociables à concurrence d'une fraction déterminée.
- Par dérogation aux dispositions générales, les frais d'entretien ou de réparation de ces parties communes, à l'exception des parties communes à usage privatif, plus amplement décrits ci-dessous à l'article 29 -, seront répartis entre les copropriétaires des appartements-caves et emplacements pour voitures à l'intérieur dans la proportion de leurs parts dans les parties communes de l'immeuble à appartements.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
- 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 3**

- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.
- Chacun peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

- Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de ce qui est dit ci-après.
- Il est interdit à un propriétaire de local privatif de diviser son local en plusieurs locaux, en sorte qu'il y ait plus de locaux privatifs par niveau que ceux prévus aux présentes, sauf décision de l'assemblée générale prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.
- Il est interdit de déposer le moindre objet dans les parties communes (procès-verbal de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> février 2011).
- Il est interdit de fumer dans les communs et de jeter des mégots de cigarettes à même le sol (procès-verbal de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> février 2011).
- Il est interdit de réaliser des travaux le dimanche (procès-verbal de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> février 2011) ; les travaux doivent être réalisés pendant les heures de travail (procès-verbal de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> février 2011).
- Le local « poubelles » est strictement réservé aux cartons, sacs bleus et jaunes. Les encombrants ne sont pas admis (procès-verbal de l'assemblée générale du 14 novembre 2012).

#### Article 4 : Destination

- Toute modification de la destination d'une partie privative devra nécessairement être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Tous les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle ou à l'exercice d'une profession libérale.

#### Article 5 : Modification et travaux aux parties communes

##### **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 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.

##### **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 § 2 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 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'optimalisation 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 informeront 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.

## 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.

– **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 6 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble**

- 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 portes d'entrée et des fenêtres.
- Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant un agenda établi par celle-ci à la majorité absolue des voix et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de dix millièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

- Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

#### **Article 7 : Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - télévision**

- Les propriétaires pourront établir tous dispositifs de protection extérieure, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.
- Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale des copropriétaires fixera à la majorité absolue, un règlement d'ordre intérieur.
- Le téléphone public et la télévision pourront être installés dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.
- L'assemblée générale des copropriétaires fixera, à la majorité absolue des voix, le tracé des câbles de raccordement.

#### **Article 8 : Accès aux parties privatives**

- Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.
- À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.
- Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant à proximité, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire.
- Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent.

#### **Article 9 : Communautarisation des travaux aux 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 10 : Entretien des cheminées**

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au syndic.

#### **Article 11 : Esthétique**

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

## Article 12 : Bois

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois.

## Article 13 : Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, etc.

## Article 14 : Travaux de ménage.

- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.
- Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

## Article 15 : Installation du gaz

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

## Article 16 : Animaux

- Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux ; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance.
- Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.
- Les parkings, halls et communs ne sont pas des lieux d'aisance pour animaux domestiques (procès-verbal d'assemblée générale du 14 novembre 2012).
- 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.
- Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra décider à la majorité absolue des voix d'agir en justice pour obtenir sa condamnation, le cas échéant, sous astreinte, à libérer les lieux de l'animal, voire à défaut d'exécution de la condamnation, d'obtenir du Tribunal l'enlèvement de l'animal par la Société Protectrice des Animaux aux frais du propriétaire. Les astreintes ainsi prononcées et payées seront versées au fonds de réserve.

## Article 17 : Occupation en général

- Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)
- Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

- Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives ; il est conseillé de placer des patins sous les chaises (procès-verbal de l'assemblée générale du 1er février 2011).
- L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, vidéo, stéréo etc. Est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.
- Il est demandé de respecter la tranquillité des voisins, tout particulièrement entre 22 heures et 6 heures. Des tolérances sont évidemment acceptées lors d'événements festifs occasionnels (procès-verbal de l'assemblée générale du 14 novembre 2012).
- L'assemblée générale aura, seule, tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal.
- S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils ou moteurs électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision.
- Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

### Article 18 : Baux

*(Signature)*  
1

- Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins d'une personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille ») et de se conformer aux prescriptions des statuts, du règlement d'ordre intérieur et décisions d'assemblée générale ~~du présent règlement~~, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

- Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions des statuts et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur du ou des actes commis par le preneur 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 et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, 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 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 - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée du départ de leurs locataires.

- Les bailleurs 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 au service des bailleurs ou des locataires à la gestion.

- 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.

#### **Article 19 : Charges municipales**

Les copropriétaires et leurs ayants-droits doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

#### **Article 20 : Publicité**

- Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.
- Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.
- Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale à la majorité des 2/3 des voix, une plaque du modèle agréé par l'assemblée, à la majorité absolue des voix, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.
- Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

#### **Article 21 : Dépôts insalubres**

- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.
- Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc.) N'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.
- Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendies et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

#### **Article 22 : Fonctionnement et frais du chauffage central**

Il existe un système de chauffage central au gaz avec un groupe de chaudières collectives.

#### **Article 23 : Embauche**

- Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble ainsi que l'entretien du domaine, il sera fait appel aux services d'une femme d'ouvrage ou d'une société de nettoyage, d'un jardinier ou d'une société qui seront choisis par l'assemblée générale sur proposition par le syndic de devis. Le syndic fixera leurs rémunérations, avec l'approbation de l'AG
- Ils pourront être congédiés, après décision d'assemblée générale, par le syndic, qui en référera au conseil de copropriété s'il existe.

#### **Article 24 : Mission**

- Les services de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

- La femme d'ouvrage ou la société de nettoyage et le jardinier ou entreprise de jardin devront, en général, faire tout ce que la gérance leur demandera pour le service général de l'immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier de la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

#### **Article 25 : Emménagements - déménagements - dégâts**

- L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.
- Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.
- Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

#### **Article 26 : Boîtes aux lettres**

- Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière dans l'entrée de l'immeuble.
- Sur cette boîte pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif.
- Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

#### **Article 27 : Sanctions**

Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision de l'assemblée générale, être sanctionné par des dommages et intérêts, bénéficiant au fonds de réserve, après un premier avertissement.

### **CHAPITRE III – Règlement à l'intérieur de la résidence**

#### **RÈGLE DE VIE**

##### **Article 28**

Prenant en compte les différentes rotations en matière de propriétaires et de locataires occupant la Résidence 1905, le Conseil de Copropriété a jugé utile de rappeler aux occupants quelques règles de base visant à préserver la qualité de la vie en communauté au sein de la Résidence.

À cet égard, les propriétaires sont tenus de transmettre le règlement d'ordre intérieur à leurs éventuels locataires sous peine d'engager leur propre responsabilité en cas de non-respect de ce dernier.

###### **1. Quiétude et tranquillité**

Il est recommandé :

- a. De bien vouloir prévenir vos voisins s'il est organisé une réception qui risquerait d'être un peu animée. Il est recommandé aux invités d'être le plus discrets possible lorsqu'ils reprendront l'ascenseur ou circulent sur le parking arrière en fin de soirée.
- b. Dans la mesure du possible, aux dames, il est demandé de bien vouloir remplacer les chaussures à haut talon par de chaussures d'intérieur. Dans ce contexte, le placement de pastilles en feutres ou des patins sous les pieds des chaises sera très apprécié par les voisins du dessous

Il est également demandé de placer un tapis isolant sous les machines d'électroménager bruyantes.

- c. Après 22 heures de diminuer le volume des ambiances sonores (TV, radio ...)
- d. Il est strictement interdit de procéder à des travaux d'aménagements bruyants (foreuse, marteaux...) Les dimanches et jours fériés (décision de l'assemblée générale du 1/02/2011) et d'éviter ce type de travaux les jours en semaine après 18 heures et le samedi après 14heures.

2. Stationnement et parking :

- a. Pour rappel, le stationnement quai Mativa est interdit devant les N° 60 et 61 en ce compris le porche d'entrée. En cas d'accident avec un véhicule sortant de la Résidence, la responsabilité du véhicule en stationnement illicite sera engagée.

- b. Pour les vélos, des racks ont été placés à différents endroits de la Résidence.

Pour des raisons évidentes, le règlement général de copropriété interdit formellement d'entreposer des vélos sur les paliers des appartements (intervention des pompiers, encombrements, dégâts à la cabine d'ascenseur...)

Le placement de vélos derrière les voitures est autorisé sans toutefois qu'il soit permis de fixer un crochet dans le mur.

- c. Pour rappel (surtout destiné aux corps de métiers) le parking des véhicules, même légers, est interdit au-delà des potelets verts devant l'entrée ainsi que sur le pavement localisé derrière les N° 60 et 61 (devant le local poubelle et derrière le N° 61).

- d. SÉCURITÉ : l'accès au garage en sous-sol est géré par des feux oranges.

Il ne faut jamais s'engager dans la rampe si l'allumage de ces derniers a été effectué par un tiers.

Si tel est le cas, attendez leur extinction et ensuite, activez-les avant de vous engager.

Les feux donc être activés à votre seule initiative de celui qui s'engage sur la rampe.

- e. Il est demandé de ne pas laisser tourner le moteur de la voiture inutilement dans le garage : pollution et risque de déclenchement de l'alarme CO<sub>2</sub>.

- f. Il est prié de veiller à éviter toutes formes de pollutions dues à des pertes d'huile Les surcoûts de nettoyage éventuels seront facturés aux propriétaires concernés

- g. Il est rappelé que l'entreposage d'objets divers sur les emplacements est strictement interdit pour des raisons de sécurité (instruction des pompiers) ainsi que pour des raisons d'entretien périodique.

- h. Voitures électriques : Pour les emplacements en sous-sol il est possible de placer un raccordement électrique aux conditions suivantes :

- Raccordement au compteur individuel privatif.
- Information préalable aux travaux à fournir au syndic.
- Placement par électricien agréé.
- Certification par organisme officiel.
- Réception par l'électricien de la Résidence 1905.

3. Gestion des déchets

- Le « local poubelles » réservé à cet effet est limité :
  - Aux sacs bleus PMC (bien fermés)
  - Aux déchets ménagers contenus dans des sacs bien fermés. Le sac jaune n'est pas obligatoire dans ce système.
  - Aux papiers et cartons qui, après avoir été bien compactés seront mis dans le container prévu à cet effet.

Ce local n'est pas destiné à recevoir ni des encombrants ni des bouteilles ou autres détritus. Cette interdiction est formelle et le ROI règlement général de copropriété prévoit l'application de **pénalités** dommages et intérêts en cas d'infraction.

Par ailleurs il est rappelé que la gestion des encombrants n'est pas du ressort de la copropriété.

- La Ville prévoit un enlèvement mensuel (dernier mercredi du mois) de ces derniers, et nous insistons pour que dans ce cas, ils soient déposés devant la porte de votre entrée et non sur le parvis devant les entrées du 60 et du 61.
- Il est insisté également un centre de collecte localisé rue de la Belle Jardinière à Angleur lequel est très facile d'accès et gratuit.
- En ce qui concerne les déchets verts (et uniquement ces derniers) un petit container est à votre disposition à l'extrême droite de l'immeuble (derrière le rack à vélo) et est géré par le service nettoyage comme les autres containers.
- Pour des raisons évidentes d'hygiène, l'entreposage de poubelles sur les balcons et terrasses est interdit.

#### 4. Propreté et entretien des parties communes :

- Le nettoyage des parties communes est assuré par une firme extérieure placée sous le contrôle du syndic et du Conseil de Copropriété.
- Il ne faut pas hésiter à faire part via un membre du Conseil de tout problème ou remarque à cet égard.
- Par contre on insiste pour que l'on respecte les travaux de nettoyage effectués dans l'intérêt commun soit respecté en :

- a) Devant les entrées ou dans le garage en sous-sol.

RAPPEL : Il est strictement interdit de fumer dans l'ensemble des parties communes de la résidence (hall, ascenseurs, garage, entrées...). Et par conséquent d'y jeter des mégots.

- b) Pour des raisons évidentes de sécurité, évitant de jeter des détritus ou des papiers dans la fente laissée par la porte d'ascenseur lorsque cette dernière est ouverte.

#### 5. Animaux de compagnie :

- La Résidence est tout à fait accueillante à ces derniers pour autant :
  - a) Que leurs aboiements restent contrôlés et ne soient pas ininterrompus surtout lorsqu'ils sont abandonnés une journée complète.
  - b) Qu'ils soient tenus en laisse lorsqu'ils circulent dans les parties communes intérieures et extérieures.

- c) Que leur propriétaire ne les laisse pas faire leurs besoins dans ces mêmes parties communes

Si un « accident » devait se produire, le propriétaire est tenu d'en assurer le nettoyage IMMEDIAT.

- d) Qu'à leur retour de promenade, leur propriétaire s'assure de la propreté de leurs pattes.

#### 6. Bac de fleurs

Pour rappel, il appartient aux propriétaires / locataires des appartements du rez de procéder à l'entretien des bacs délimitant leurs terrasses respectives. Si pour des raisons pratiques, cela ne leur est pas possible il leur est toujours loisible de les remplir par des galets ou graviers blancs.

#### 7. Règles rappelées du règlement général de copropriété

Le Titre III de l'immeuble prévoit différents points que nous nous devons de rappeler ci-après de façon succincte.

- a) Esthétique : Les copropriétaires ou les occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge ou autres objets.

NB : Dans ce contexte, le placement d'unités de climatisation extérieure est interdit en façade à rue mais autorisé sur les terrasses arrières.

- b) Dépôt dans les parties communes : Les parties communes notamment halls d'entrée et dégagements devront être maintenus libres en tout temps. Cette interdiction vise particulièrement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes bouteilles...

- c) Animaux : Tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était la cause de troubles dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

#### 8. Boites aux lettres /parlophones

La mise à jour des étiquettes des parlophones et boites aux lettres est du seul ressort du syndic. Il est demandé de bien vouloir prendre contact avec ce dernier en cas de modification.

### CHAPITRE IV – Charges communes – Recettes communes

#### -Article 29 : Charges communes - Principe

##### *A. Description*

- Les charges communes sont divisées en :

1. Charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotités de leurs lots privatifs respectifs dans les parties communes générales ;
2. Charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune particulière.

- Sont considérées comme charges communes générales :

- Les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- Les frais d'administration ;
- Les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- Les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- Les indemnités dues par la copropriété ;
- Les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- L'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes ;
- La rétribution du syndic et/ou du secrétaire ;
- Les charges salariales de la femme d'ouvrage ou société de nettoyage avec tous accessoires et assurances ;
- Les charges salariales du jardinier ou de l'entreprise de par cet jardin avec tous accessoires et assurances ;
- Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.
- Sont considérées comme charges communes particulières (Éventuellement : propres à un groupe) :
  - Les frais d'entretien et de renouvellement des parties communes particulières ;
  - Les frais d'assurances relatives aux communautés particulières ;
  - Les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement des communautés particulières ;
  - Les frais d'entretiens et de réparations de la cage d'escalier, qui sont des charges communes particulières aux seuls appartements et/ou autres entités privatives desservis par ledit escalier ;

  
  
Et d'une façon générale, tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

En vertu de cette règle, chaque groupe supportera donc exclusivement les charges dont les lots qui le composent ont seuls l'utilité. La ventilation entre les lots privatifs constituant le groupe concerné se fera sur base d'une formule reprenant au numérateur, le nombre de quotités dans les parties communes générales attribuées à un lot, et au dénominateur le total des quotités dans les parties communes générales attribuées au groupe concerné, tel que ceci est établi par l'Acte de base.

La nature de certaines charges peut entraîner leur partage proportionnel entre deux ou plusieurs groupes.

## B. Principe

1. Les charges d'entretien et de réparation des choses communes, nées des besoins communs, sont supportées par les copropriétaires, en proportion de la valeur respective de chaque bien privatif et de leurs droits dans les parties communes, sauf stipulations particulières de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété, notamment en ce qui concerne :
  - a. La ou les parties communes de l'immeuble dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls propriétaires ou occupants d'une entité privative bien déterminée, pour l'entretien et la réparation desquels, seuls les propriétaires et/ou occupants de l'appartement ou autre entité privative concernée, seront tenus ;  
Ex : les propriétaires des appartements R.1.B., R.2.B., R.3.B., R.4.B, R.5.B, R.6.B, R.7.B. Et R.8.B. Au rez-de-chaussée ont la jouissance exclusive du jardin terrassé situé autour de leur appartement comme indiqué sur le plan.
  - b. Toutes les autres charges qui ne sont particulières qu'à certaines entités privatives formant ou non un groupe, parce que générées par des parties communes elles-mêmes particulières car ne desservant que lesdites entités privatives, ou n'étant utiles qu'aux dites entités privatives. Ce sont alors non pas des charges générales mais des charges particulières qui se répartissent entre les différentes entités privatives suivant les clés de répartition définies par les présents statuts de la copropriété, ou pour lesquels, à défaut de règles de répartition plus précises, la répartition des charges se fera sur base de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.
2. En ce qui concerne l'eau et l'électricité : les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque copropriétaire.
3. Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes, seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement au nombre de quotités indivises dans les parties communes rattachées à leurs parties privatives.  
Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues aux présentes ou à l'acte de base qui précède.  
Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.  
Les compteurs, y compris les compteurs particuliers d'eau froide, ne sont pas vendus. Ils sont donnés en location aux propriétaires des parties privatives, par les sociétés concessionnaires.  
Remarque : en l'espèce, il existe un compteur d'eau collectif au sous-sol pour l'eau froide. Chaque appartement dispose d'un compteur d'eau sanitaire et d'un compteur d'eau de chauffage.
4. En ce qui concerne le chauffage, les frais de chauffage sont répartis 80 % en privatifs et 20 % en communs, sur base des quotités (procès-verbal de l'assemblée générale du 14 novembre 2011).

## Article 30 : Modifications

- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans pour les appels de fonds de roulement et 10 ans pour les appels fonds de réserve.
  - \* Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.
  - \* Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.
- Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les 15 jours qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.
  - \* La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans pour les appels de fonds de roulement et 10 ans pour les appels fonds de réserve avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.
- En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis, à compter du jour du transfert effectif de la propriété.

## Article 31 : Contribution

  
  
Les copropriétaires contribueront, pour leur part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des parties communes, sous réserve de ce qui est dit dans les présents statuts et de ce qui est dit en ce qui concerne les jardins terrassés, terrasses et les parties communes particulières à certaines entités privatives seulement

## Article 32 : Impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

## Article 33 : Responsabilité du fait du bâtiment

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

### Article 34 : Augmentation des charges

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

### Article 35 : Recettes

Dans le cas où des recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

## CHAPITRE V – Assurances – Reconstruction

### Article 36 : Assurance commune

- L'assurance du type « globale incendie », tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris de vitres, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.
- Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.
- Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances, et de signer les actes nécessaires ; à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.
- Le syndic sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.
- En vue de diminuer les possibilités de contestations, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le conseil de copropriété s'il existe, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosion, etc., nés dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol ou de la malveillance.
- Il en est de même des autres garanties de ladite police « globale-incendie » et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux, etc.
- Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants-droits et ayants-cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

### Article 37 : Surprime

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

### Article 38 : Exemplaires

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

### **Article 39 : Assurances complémentaires**

- Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.
- Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de conclure pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

### **Article 40 : Sinistres**

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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.

- L'assemblée générale décide de la démolition et de la reconstruction totales 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.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité 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.

Le sinistre partiel à concurrence de + de 50 % de la valeur de reconstruction du bâtiment est assimilée à un sinistre total.

### **Article 41 : Assurances complémentaires.**

- Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

- Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de conclure pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

#### **Article 42 : Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins**

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours de voisins.

#### **Article 43 : Assurance responsabilité**

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

- Il en sera notamment ainsi :
  - a) De la responsabilité du fait du bâtiment qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives ;
  - b) De la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par la copropriété.
- Les polices « responsabilités » devront contenir la stipulation suivante : « seront considérés comme "tiers", les copropriétaires, locataires, occupant à un titre quelconque, le syndic, femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire ».
- Les indemnités seront affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.
- En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

### **CHAPITRE VI : Procédures judiciaires – Honoraires et dépens**

#### **Article 44 :**

- 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 totalemen 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 totalemen 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 : Solidarité pour le paiement des charges**

### **Article 45 :**

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 VIII– ACTIONS EN JUSTICE**

### **Article 46 :**

- 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 substitute 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'optimalisation 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 informeront 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 IX – CESSION ENTRE VIFS ET POUR CAUSE DE MORT**

### **Article 47**

- 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 l'article 3.87 §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil.

Les frais de transmission des informations requises ci-avant 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 - CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES CHARGES**

### **Article 48**

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 comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
- Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et, le cas échéant, au conseil de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ;

le conseil de copropriété devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

- Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.
- Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.
- Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

À défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires, après avoir pris s'il existe, l'avis conforme du conseil de copropriété.

Le syndic, au nom de l'association des copropriétaires, a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

À cette fin, le syndic est autorisé, pour le recouvrement des charges communes :

- a) À assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.
- b) À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- c) À toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.
- d) À réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, après décision d'assemblée générale.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal majoré de trois pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs, après décision d'assemblée générale.

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du Notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 cc de la loi du

trente juin mil neuf cent nonante-quatre, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra, dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son aliénaire à titre onéreux ou vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans l'immeuble sans supporter les charges communes.

## **CHAPITRE IX – Divers**

### **Article 49**

- 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 50**

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.

*J*  
*M*

**Règlement d'ordre intérieur ADK**

**De la Résidence 1905**

**Quai Mativa, 63 - 4020 Liège 2**



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<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 relève 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 première quinzaine du mois de novembre, 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 alinéas – 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 abstenu.*

*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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup>.*

Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 25.5.2010 a été fixé à 50.000 €

Il faudra déterminer et voter le nombre de devis à lever quand est atteint le montant à partir duquel il faut faire jouer la concurrence

#### ***Article 3.89 §5 11<sup>o</sup> 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 absolu**

**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<sup>o</sup>.*

*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<sup>o</sup> & 2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> ;*
- 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<sup>o</sup> ;*
- 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 §1<sup>er</sup> 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 un 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, en considération de l'exercice comptable de la résidence, soit du 1.9 au 31.8., suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. 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 ;*
- 16° *De préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir*

*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 R.O.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.

**Mention d'enregistrement**

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Lionel DUBUISSON à Liège le 28-02-2023, répertoire 2023/3715

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le trois mars deux mille vingt-trois (03-03-2023)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 3355

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

**Mention d'enregistrement**

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Annex.-2023/3715-LIEGE1\_AA

Annexe à l'acte du notaire Lionel DUBUISSON à Liège le 28-02-2023, répertoire 2023/3715

Rôle(s): 106 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le trois mars deux mille vingt-trois (03-03-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0725

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

**Mention d'hypothèque****eRegistration - Formalité d'hypothèque****Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Lionel DUBUISSON à Liège le 28-02-2023, répertoire 2023/3715

Transcrit au bureau Sécurité juridique LIEGE 1  
Le deux mars deux mille vingt-trois (02-03-2023)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire	€ 240,00
<b>Total</b>	<b>€ 240,00</b>

**Réf. : 35-T-02/03/2023-01573**

Le conservateur des hypothèques

---