

2023/

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS

Le @

Par devant Nous, Maître Philippe LABÉ, Notaire à Liège (2^e canton).

A COMPARU

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « **RESIDENCE ENTRE DEUX RIVES** », ayant son siège à 4020 LIEGE, rue des Fories, Numéro d'entreprise : 0812.097.064,

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.

Société constituée par acte de Maître Jacques WAUTHIER, Notaire à Liège, en date du seize mai mil neuf cent septante-sept, publié aux Annexes du Moniteur Belge, du sept juin suivant sous le numéro 1939-12, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, notamment pour adopter la dénomination actuelle, aux termes d'un acte avenu devant Maître Philippe LABÉ, Notaire soussigné, en date du vingt-quatre juillet deux mil dix-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge le huit août suivant, sous le numéro 17115719, et pour la dernière fois aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale reçu par le Notaire soussigné, en date du vingt janvier deux mil vingt-deux, publié aux Annexes du Moniteur Belge le quinze février suivant, sous le numéro 22020716.

Ici représentée en vertu de l'article 14 des statuts par **@**

Renouvelé à ces fonctions par décision de l'assemblée générale suivie d'une décision du conseil d'administration tenus en date du huit mai deux mil dix-huit, publiée aux annexes du Moniteur Belge en date du 6 juillet 2018 numéro 105370.

Ledit syndic se porte en outre fort pour l'ensemble des copropriétaires identifiés ci-dessus, pour autant que de besoin.

Ci-après dénommée « le comparant » ou « la comparante ».

Ladite société a été réélue aux fonctions de syndic de la résidence par décision de l'assemblée générale des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale ordinaire de 2023 soit en date du **@ @** deux mil vingt-trois

L'ensemble des copropriétaires de la Résidence ENTRE DEUX RIVES sont les suivants :

1) Madame **ANDRISI, Maria**, née à Liège, le dix-huit octobre mil neuf cent soixante neuf (NN : 69.10.18-054.52), célibataire, domiciliée à 4020 Liège, rue de Cornillon 93.

Propriétaire du rez-de-chaussée dénommé CR sis au rez-de-chaussée à gauche dans l'entité 2 avec la cave n°11 avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : CO.REZ/CR/ et C.SS/11/

2)

- Monsieur **BASTIN, Henri Joseph**, né à Malmedy, le premier février mil neuf cent quarante-cinq (NN : 45.02.01-229.21) et son épouse, Madame **LAMBRECHTS, Marie Christiane Valérie Constance**, née à Tongres, le vingt trois mai mil neuf cent quarante sept (NN : 47.05.23-068.70), domiciliés à 4053 Embourg, rue Jacques Musch, 25/0043.

Epoux mariés à Tongres, le seize aout mil neuf cent soixante neuf sous le régime de la séparation des biens aux termes d'un contrat reçu par le notaire de Schaetzen, à Tongres, le trente et un juillet mil neuf cent soixante neuf, ainsi qu'ils le déclarent.

- Madame **BASTIN, Anne-Françoise Valérie Jeanine**, née à Rocourt, le dix-sept septembre mil neuf cent septante-six (NN : 76.09.17-008.74), épouse de Monsieur Stéphane GUSTIN, domiciliée à 6860 Léglise, rue du Bas du Mont, Wittimont, 19.

Mariée sous le régime de la séparation des biens aux termes d'un contrat reçu par le notaire Joël Tondeur, à Bastogne, le huit septembre deux mil.

Propriétaires ensemble de l'appartement dénommé B1 sis au premier étage à droite dans l'entité 1 avec la cave n°26 et l'emplacement de parking dénommé 19 sis au sous-sol de la résidence avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A1/B1/, C.SS/26/ et E.SS/19/

3) Madame **ARANDA MARTOS, Teresa**, née à Ibros (Espagne), le vingt-trois mars mil neuf cent quarante (NN : 40.03.23 080-91), veuve, de Nationalité Espagnole, domicilié à 4020 Liège, Quai de la Boverie, 55 boîte 0021.

Propriétaire de l'appartement dénommé C2 sis au deuxième étage à gauche dans l'entité 2, la cave n°8 et l'emplacement de parking dénommé 6 avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A2/C2/, C.SS/8/ et E.SS/6/

4)

- Monsieur **BOSARD, Marc André Henri**, né à Rocourt, le six juin mil neuf cent cinquante (NN : 50.06.06-153.80) et son épouse, Madame **TRAINI, Eurosia**, née à Acquasanta (Italie), le huit avril mil neuf cent quarante-sept (NN : 47.04.08-090.06), domiciliés à 4020 Liège, rue de Beyne, 183.

Epoux mariés à Jupille-sur-Meuse le vingt-et-un juin mil neuf cent septante trois.

- Monsieur **BOSARD Samuel Claude Philippe**, né à Liège le vingt-deux juin mil neuf cent septante-sept (numéro national : 77.06.22-157.66), célibataire, domicilié à 4020 Liège, rue de Fléron, 284.

- Monsieur **BOSARD Julien marc Daniel Benoit**, né à Liège le treize janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept (numéro national : 87.01.13-367.10), célibataire, domicilié à 4000 Liège, rue de Campine, 61.

Propriétaires ensemble de l'appartement dénommé B2 sis au deuxième étage à droite dans l'entité 1, la cave n°24 et l'emplacement de parking dénommé 17, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A2/B2/, C.SS/24/ et E.SS/17/

5)

- Monsieur **CALICETTO, Giuseppe**, né à Flénu, le sept juin mil neuf cent cinquante (NN : 50.06.07-379.18), de nationalité italienne, et son épouse Madame **VERVIER, Marguerite Barbe Jeannine Julienne**, née à Retinne, le dix-sept février mil neuf cent quarante-six (NN : 46.02.17-338.35), de nationalité belge, domiciliés ensemble à 4020 Liège, Quai de la Boverie, 55 bte 0051.

Epoux mariés à Liège, le quatorze mai mil neuf cent septante-sept, sous le régime de la séparation des biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par le notaire Emile Labé, à Liège, le trois mai mil neuf cent septante sept.

-Monsieur **CATRICE Frédéric Pierre Vivian Maurice**, né à Liège le trois août mil neuf cent quatre-vingt-cinq (numéro national : 85.08.03-125.74), célibataire, domicilié à 1160 Auderghem, Place de l'Amitié, 7 boite 0022.

- Madame **GIPPNER Olivia Olga Cordelia**, née à Kaufbeuren (Allemagne) le dix-huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept (numéro national : 87.01.18-458.60), célibataire, domiciliée à 1160 Auderghem, Place de l'Amitié, 7 boite 0022.

Propriétaires ensemble de l'appartement dénommé C5 sis au cinquième étage à gauche dans l'entité 2 avec la cave n°10, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A5/C5/, C.SS/10/

6) Monsieur **CATRICE Frédéric Pierre Vivian Maurice**, né à Liège le trois août mil neuf cent quatre-vingt-cinq (numéro national : 85.08.03-125.74), célibataire, domicilié à 1160 Auderghem, Place de l'Amitié, 7 boite 0022.

Propriétaire de l'appartement dénommé D5 sis au cinquième étage à gauche dans l'entité 2 avec la cave n°1 et l'emplacement de parking dénommé 1, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A5/D5/, C.SS/1/ et E.SS/1/

7)

- Madame **CORNIL, Michèle Jacqueline Andrée Marie Lucie**, née à Liège, le vingt-quatre septembre mil neuf cent quarante-quatre (NN : 44.09.24-058.15), veuve de Monsieur Salvatore ROSATO, domiciliée à 4053 Embourg, rue Albert et Louis Curvers, 1 E021.

- Mademoiselle **ROSATO, Aline Andrée Danièle Honorée**, née à Liège, le vingt-sept janvier mil neuf cent quatre-vingt (NN : 80.01.27-182.16), cohabitante légale de Monsieur Fabian GUILLAUME, domiciliée à 5003 Namur (Saint Marc), rue du Centre, 113.

Propriétaires ensemble de l'appartement E1 sis au premier étage dans l'entité 3 avec la cave n°17 et l'emplacement de parking dénommé 13, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A1/E1/, C.SS/17/ et E.SS/13/

8) Monsieur **DEFFET, Michel Joseph Remy**, né à Rocourt, le seize janvier

mil neuf cent soixante-huit (NN : 68.01.16 335-38), divorcé et cohabitant légalement, domicilié à 4610 BEYNE-HEUSAY (BELLAIRE), Rue de l'Arbois, 8.

Propriétaire de l'appartement E3 sis au troisième étage dans l'entité 3 avec la cave n°25 et l'emplacement de parking dénommé 18, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A3/E3/, C.SS/25/ et E.SS/18/

9)

- Madame **LECOCQ, Anne Marie Maurice**, née à Oreye, le vingt-quatre septembre mil neuf cent quarante et un (NN : 41.09.24-040.67), veuve, domiciliée à 4020 Liège, Quai de la Boverie, 55/0032.

- Madame **RINNE Nathalie Monique Thérèse Claude**, née à Liège le vingt-huit mai mil neuf cent soixante-cinq (numéro national : 65.05.28-042.33), divorcée, domiciliée à 4052 Beaufays, Allée Dubois, 6.

Propriétaires ensemble de l'appartement D3 sis au troisième étage dans l'entité 2 avec la cave n°7 et l'emplacement de parking dénommé 5, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A3/D3/, C.SS/7/ et E.SS/5/

10) Madame **GOLINVAUX, Claudine Marie Victorine**, née à Hamoir, le vingt-deux mars mil neuf cent quarante-six (NN : 46.03.22-272.55, veuve de Monsieur Albert HAVELANGE, domiciliée à 6990 Hotton, rue La Strée, 10.

Propriétaire de l'appartement A3 sis au troisième étage dans l'entité 1 avec la cave n°6 et l'emplacement de parking dénommé 4, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A3/A3/, C.SS/6/ et E.SS/4/

11)

- Monsieur **GONY, Michel Gustave René**, né à Seraing, le vingt-huit novembre mil neuf cent quarante-quatre (NN : 44.11.28-015.49) et son épouse, Madame **CABILLIAU, Jacqueline Jeanne Claire José Ghislaine**, née à Ougrée, le dix septembre mil neuf cent cinquante (NN : 50.09.10-058.76), domiciliés à 8660 De Panne, Vinkenweg, 11 boite 0201.

- Mademoiselle **GONY, Martine Janine Michelle Ghislaine**, née à Liège, le dix-huit décembre mil neuf cent septante-trois (NN : 73.12.18-134.70), célibataire, domiciliée à 8660 De Panne, Vinkenweg, 11 boite 0201.

Propriétaires ensemble de l'appartement duplex E4-5 sis aux quatrième et cinquième étages dans l'entité 3 avec les caves n°12 et 13, et l'emplacement de parking dénommé 9, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A4-5/E4-5/, C.SS/12/, C.SS/13/ et E.SS/9/

12) Monsieur **HURTGEN, Christian Georges Joseph**, né à Liège, le vingt-cinq janvier mil neuf cent quarante-huit (NN : 48.01.25-079.89) et son épouse, Madame **BRAGANZA, Celine Marie**, née à Poona (Inde), le vingt novembre mil neuf

cent quarante-cinq (NN : 45.11.20-340.82), domiciliés ensemble à 4020 Liège, Rue des Fories 19 bte 32.

Propriétaires de l'appartement B3 sis au troisième étage dans l'entité 1 avec la cave n°2, et l'emplacement de parking dénommé 2, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A3/B3/, C.SS/2/ et E.SS/2/

13)

- Madame **Rommelaere**, **Brigitte Claude Renée Jacqueline Josée**, née à Luluabourg, le premier août mil neuf cent cinquante-quatre (NN : 54.08.01-014.79), mariée, domiciliée à 5580 Rochefort (Eprave), Rue Saint-Nicolas, 30.

- Madame **Lambremont**, **Alexia Marie Laurence Patricia**, née à Anderlecht, le deux avril mil neuf cent nonante-sept (NN : 97.04.02-646.01), mariée, domiciliée à Abidjan (Côte d'Ivoire), rue des Brasseurs, 36.

- Madame **Lambremont**, **Sophie Caroline Marisa Clémentine**, née à Etterbeek, le vingt-huit juin mil neuf cent quatre-vingt-huit (NN : 88.06.28-474.91), mariée, domiciliée à Doha (Quatar), Villa 116, Sunset Boulevard, Unit 137, Building 314.

Propriétaires de l'appartement D4 sis au quatrième étage dans l'entité 2 avec la cave n°27, et l'emplacement de parking dénommé 20, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A4/D4/, C.SS/27/ et E.SS/20/

14)

- Monsieur **Nandrin** **Hugues Années Philippe Georges Ghislain**, né à Rocourt le treize septembre mil neuf cent septante-trois (numéro national : 73.09.13-033.09), marié, domicilié à 4000 Liège, rue Henri-Blès, 16.

- Monsieur **Nandrin** **Dimitri Marc Nathalie Ghislain**, né à Liège le vingt-deux novembre mil neuf cent septante-neuf (numéro national : 79.11.22-093.13), marié, domicilié à 4170 Comblain-au-Pont, Trou du mont, 3.

- Monsieur **Leonard** **Olivier René Simon Ghislain**, né à Rocourt, le deux novembre mil neuf cent septante-quatre (numéro national : 74.11.02-043.73), célibataire, domicilié à 4020 Liège, rue basse-wez 65 boite 0011.

- Madame **Leonard** **Muriel Claire Andrée Ghislaine**, née à Liège le vingt-deux mai mil neuf cent septante-neuf (numéro national : 79.05.22-128.33), cohabitante légale, domiciliée à 6600 Bastogne, Cobru 300.

Propriétaires ensemble de l'appartement C1 sis au premier étage dans l'entité 1 avec les caves n°20 et 21, et l'emplacement de parking dénommé 14, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A1/C1/, C.SS/20/, C.SS/21/ et E.SS/14/

15) Madame **Moray**, **Christiane Catherine Marie Colette Antoinette**, née à Polleur, le huit septembre mil neuf cent quarante-sept (NN : 47.09.08-082.49), épouse de Monsieur Marcel COOLS, domiciliée à 4020 Liège, Rue des Fories 19 bte 42.

Propriétaire de l'appartement B4 sis au quatrième étage dans l'entité 1 avec la cave n°14, et l'emplacement de parking dénommé 10, ainsi que de l'appartement C4 sis au quatrième étage dans l'entité 2 avec la cave n°15, et l'emplacement de parking dénommé 11, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A4/B4/, C.SS/14/, E.SS/10/, A4/C4/, C.SS/15/ et E.SS/11/

16) Monsieur **PARISIS, Christian Fernand François Gérard**, né à Liège, le vingt-trois février mil neuf cent cinquante-six (NN. 56.02.23-047.65) et son épouse, Madame **MAES, Monica Consuelo Martha**, née à Verviers, le dix-neuf mai mil neuf cent cinquante-cinq (NN : 55.05.19-208.24), domiciliés ensemble à 4020 Liège, Quai de la Boverie 55 bte 0012.

Propriétaires de l'appartement D1 sis au premier étage dans l'entité 2 avec la cave n°18, et l'emplacement de parking dénommé 8, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A1/D1/, C.SS/18/ et E.SS/8/

17) Monsieur **POPA, Virgil**, né à Lunca Banului (Roumanie), le sept janvier mil neuf cent septante (NN : 70.01.07-543.45), de nationalité roumaine, domicilié à 4020 Liège, Rue des Fories, 19 bte 0021.

Propriétaire de l'appartement A2 sis au deuxième étage dans l'entité 1 avec la cave n°22, et l'emplacement de parking dénommé 15, et du rez-de-chaussée dans l'entité 2 dénommé DR avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A2/A2/, C.SS/22/, E.SS/15/ et A.REZ/DR/

18)

- Madame **RAHIER, Sylvie Nicole Gabrielle Claude**, née à Ougrée, le neuf novembre mil neuf cent soixante-neuf (NN : 69.11.09-156.33), épouse de Monsieur Lucien **FINIANOS**, domiciliée à 4052 Chaudfontaine (Beaufays), Chemin des Minières 3 B.

- la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée **CABINET DE DERMATOLOGIE DU DOCTEUR RAHIER**, (RPM : 0896.834.680), ayant son siège social à 4052 Chaudfontaine (Beaufays), chemin des Minières, 3B

Propriétaires ensemble de l'appartement A1 sis au premier étage dans l'entité 1 avec la cave n°5, et l'emplacement de parking dénommé 3, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A1/A1/, C.SS/5/ et E.SS/3/

19) Madame **ROELANDTS Marie-Claire Céline Berthe**, née à Liège, le quatre juin mil neuf cent trente-neuf (NN : 39.06.04-082.77), veuve, domiciliée à 4000 Liège, Rue Lebeau 4 bte 0021.

Propriétaire de l'appartement E2 sis au deuxième étage dans l'entité 3 avec la cave n°16, et l'emplacement de parking dénommé 12, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A2/E2/, C.SS/16/ et E.SS/12/

20) La société à responsabilité limitée **ARKADYA IMMO** ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories, 19 boîte 0021, numéro d'entreprise 0700.888.049.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DUSART, , Notaire à Liège, en date du quatorze août deux mille dix-huit publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-sept août suivant sous le numéro 18325148 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Propriétaire des appartements AR et BR sis au rez-de-chaussée dans l'entité 1, avec les caves n°28 et 29, et les emplacements de parking dénommés 21 et 22, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : CO.REZ/AR/, CO.REZ/BR, C.SS/28/, C.SS/29/, E.SS/21/ et A.SS/22/

21) Monsieur **TUMBER, Harvinder**, né à Jalandhar (Inde), le dix-sept mai mil neuf cent soixante-quatre (NN : 64.05.17-469.12) et son épouse, Madame **KAUR, Jatinder**, née à Chak Dana (Inde), le quinze octobre mil neuf cent septante-sept (NN : 77.10.15-446.15), domiciliés ensemble à 4100 Seraing, Rue de la Baume 283

Propriétaires du rez-de-chaussée E3 sis au rez-de-chaussée dans l'entité 3, avec la cave n°3, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : CO.REZ/ER/, C.SS/3/

22) Monsieur **WEERTS Emmanuel André Victor Marguerite Marie**, né à Verviers, le quatre décembre mil neuf cent soixante (numéro national : 60.12.04-021.39), divorcé, domicilié à 4800 Verviers, rue de Bruxelles, 25.

Propriétaire de l'appartement B5 sis au cinquième étage dans l'entité 1 avec la cave n°4, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A5/B5/ et C.SS/4/

23) Monsieur **VERJANS, Francis Ernest Florent**, né à Sluizen, le trente juin mil neuf cent soixante (NN : 60.06.30-331.71) et son épouse, Madame **NEVEN, Sabine Josée Victoire**, née à Hasselt, le vingt-quatre mai mil neuf cent soixante-deux (NN : 62.05.24-352.71), domiciliés ensemble à 4700 Eupen, Rue de Verviers 111.

Propriétaires de l'appartement D2 sis au deuxième étage dans l'entité 2 avec la cave n°9 et l'emplacement de parking dénommé 7, avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A2/D2/, C.SS/9/ et E.SS/7/

24) Madame **VAN DEN BERG Lorraine Marie Edward Carine Céline**, née à Liège le dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept (numéro national : 87.10.17-254.66), célibataire, domiciliée à 4020 Liège, rue des Fories, 19 boîte 0041.

Propriétaire de l'appartement A4 sis au quatrième étage dans l'entité 1, la cave n°19, l'emplacement de parking dénommé 23 et la cave attenante n°30 avec les quotités indivises y afférentes.

Figurant au cadastre sous : A4/A4/, E.SS/23/ et C.SS/30/, C.SS/19

25) Madame **ROLLUS Françoise Marie Odilia Jeannine**, née à Bastogne le trois février mil neuf cent cinquante-huit (numéro national : 58.02.03-044.31), veuve, domiciliée à 4020 Liège, Quai de la Boverie, 55 boite 0031.

Propriétaire de l'appartement C3 au troisième étage de l'entité 2, la cave n°23 et l'emplacement de parking dénommé 16, avec les quotités indivises y afférentes.

A3/C3/, C.SS/23/, E.SS/16/

EXPOSÉ PRÉALABLE

1° Aux termes de l'assemblée générale tenue le @, dont le procès-verbal original auquel est annexée la liste de présences reste ci-annexé, il a été décidé de mettre l'acte de base de la Résidence « ENTRE DEUX RIVES » en conformité avec la Loi sur la copropriété, telle qu'elle a été modifiée aux termes de la loi du deux juin deux mil dix, entrée en vigueur le premier septembre deux mil dix.

2° Aux termes de ladite assemblée générale, il a été décidé de requérir le Notaire soussigné de dresser cet acte modificatif et de confier au syndic, la mission de comparaître à cet acte modificatif.

3° Le projet du présent acte a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le @. Un extrait du procès-verbal de cette assemblée reste ci-annexé, duquel il ressort que les décisions ont été prises conformément à la loi et aux statuts en vigueur.

4° Il convient de se référer à l'acte de base initial du treize mai deux mil neuf et ses annexes, ainsi qu'aux actes de base modificatifs dont question ci-après, pour ce qui concerne l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotités indivises rattachées à chaque lot privatif et les servitudes, etc... dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

Par suite de ce qui précède, la comparante, qualitate qua, représentée comme il est dit, nous a requis d'acter ce qui suit :

ACTE DE BASE MODIFICATIF

La comparante déclare modifier l'acte de base de la **RESIDENCE ENTRE DEUX RIVES** en le refondant et le coordonnant comme suit :

Dans les limites de ce qui est précisé ci-avant au point 4., les dispositions suivantes annulent et remplacent celles figurant dans l'acte de base

initial du treize mai deux mil neuf et aux actes de base modificatifs des quinze juin deux mil dix, vingt-cinq juillet deux mil onze et vingt-quatre juin deux mil quinze.

TITRE I – EXPOSÉ PRÉALABLE

CHAPITRE UN : Description des biens – Mise sous le régime de la copropriété

1. Les biens ci-après décrits ont été placés sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée par suite de l'acte de base reçu par le Notaire LABÉ, soussigné, le treize mai deux mil neuf, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de Liège, le cinq juin suivant, dépôt numéro 04232 :

DESIGNATION DES BIENS

VILLE DE LIÈGE – 17^{ème} division – Liège

Un immeuble à propriétés privatives multiples, édifié sur une parcelle de terrain sise Quai de la Boverie, 53-55 (ou selon d'autres indications, rue des Fories, 19), ayant été cadastré section C numéro 32/02B et actuellement cadastré d'après un extrait de la matrice cadastral datant de moins d'un an **section C numéro 0032/02BP0001**, pour une superficie de mille douze mètres carrés (1.012 m²) selon cadastre et de mille onze mètres carrés soixante sept décimètres carrés (1.011,67 m²) selon titre.

Comprenant :

Un ensemble immobilier composé de :

- en sous-sol : trente caves et vingt-trois garages
- au rez-de-chaussée : trois appartements et une surface commerciale (sauf modification à intervenir)
- au premier étage : cinq appartements
- au deuxième étage : cinq appartements
- au troisième étage : cinq appartements
- au quatrième étage : trois appartements et deux duplex (partie inférieure)
- au cinquième étage : deux appartements (outre la partie supérieure des deux duplex).

2. Suite au permis modificatif octroyé le vingt-cinq mars deux mil dix par la Ville de Liège pour modifier le rez-de-chaussée, l'acte de base a été modifié aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le quinze juin deux mil dix, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de Liège, le huit juillet suivant, dépôt 5586.

3. Suite à l'obtention d'un nouveau permis d'urbanisme modificatif pour modifier la surface des rez-de-chaussée DR et ER et transformer le duplex D4-5 en 2 appartements D4 et D5 délivré par le Collège Communal de la Ville de Liège, le vingt-neuf avril deux mil onze, sous le numéro 77104-G-L24825/189205, l'acte de base a été à nouveau modifié aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le vingt-cinq juillet deux mil onze, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de Liège, le dix-huit août suivant, dépôt 6998.

CHAPITRE DEUX : Plans – Renonciation au droit d'accession

En vue de permettre sa réalisation en propriétés privatives distinctes, la société anonyme « ENTRE DEUX RIVES », ayant son siège social à 4000 LIEGE, Boulevard d'Avroy, 19, numéro d'entreprise 474.543.893, alors propriétaire du terrain, a déclaré :

1) mettre le terrain sous le régime de la copropriété horizontale prévue par l'article 577 bis du Code Civil et par les dispositions de la loi du trente juin mi neuf cent nonante-quatre relative à la copropriété en vue de l'affecter comme partie commune du complexe à édifier dans les conditions prévues à l'acte de base du treize mai deux mil neuf ;

2) confirmer authentiquement avoir renoncé purement et simplement au profit de la société anonyme « SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO », en abrégé « SOLICO », ayant son siège social à 4000 LIEGE, Boulevard d'Avroy, 19, numéro d'entreprise 0404.237.107, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil sur les constructions et ouvrages dépendant du complexe en cause.

En conséquence, lesdites sociétés ont déclaré vouloir opérer la division de cet ensemble immobilier en parties communes et en parties privatives comme dit ci-après. Par l'effet de cette déclaration, il fut créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutation entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chaque bien privatif tel qu'il a été définitivement délimité soit dans l'acte de base pré rappelé, soit dans le titre de propriété de son acquéreur constitue une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dite et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes en copropriété forcée et indivision permanente. Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité ou des quotités des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité ou les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Par le seul fait de leur acquisition, les propriétaires et futurs propriétaires de l'immeuble ont renoncé et renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entièvre et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes. Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

TITRE II – COMPOSITION DE LA RESIDENCE, PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I : Composition de la résidence

I. Description générale

La Résidence comprend :

1. des parties privatives étant :

- en sous-sol : trente caves numérotées de 1 à 30 et vingt-trois garages numérotés de 1 à 23 ;
- au rez-de-chaussée : cinq surfaces commerciales dénommées AR, BR, CR, DR et ER ;
- au premier étage : cinq appartements dénommés A1, B1, C1, D1 et E1 ;
- au deuxième étage : cinq appartements dénommés A2, B2, C2, D2 et E2 ;
- au troisième étage : cinq appartements dénommés A3, B3, C3, D3 et E3 ;
- au quatrième étage : quatre appartements dénommés A4, B4, C4, D4 et un duplex dénommé E4-5 ;
- au cinquième étage : trois appartements dénommés B5, C5 et D5 (outre la partie supérieure du duplex E4-5).

2. des parties communes générales à la résidence

3. des parties communes spéciales aux appartements de l'entité 1 (étant les appartements accessibles par l'entrée de gauche en regardant la résidence depuis la rue, composée des A1, B1, A2, B2, A3, B3, A4, B4, B5.

4. des parties communes spéciales aux appartements de l'entité 2 (étant les appartements accessibles par l'entrée au centre de la résidence, composée des appartements de type C1, D1, C2, D2, C3, D3, C4, D4-5, C5.

5. des parties communes spéciales aux appartements de l'entité 3 (étant les appartements accessibles par l'entrée de droite en regardant la résidence depuis la rue, composée des appartements de type E1, E2, E3, E4-5.

6. des parties communes spéciales aux garages

II. Description des parties communes

A. Description des parties communes générales à l'ensemble de la résidence :

De manière générale, sont parties communes générales à l'ensemble de la résidence, tout ce qui dessert l'ensemble du complexe et notamment :

- le terrain lui servant d'assiette ;
- le bassin d'orage, la pompe de relèvement, le sterfput ;
- la chambre de récolte ;
- la chambre disconnecteur ;
- la cabine à haute tension ;
- le jardin ;
- l'avaloir ;
- les fondations, décharges, canalisations, raccordements, gaines et ouvrages à usage commun de l'immeuble ;
- les toitures et leur revêtement ;
- l'ossature de l'immeuble, ses façades, poutres, hourdis, voûtes, murs de refend, murs de pignon, murs de soutien ;
- les ornements éventuels extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps des balcons, et en particulier les peintures extérieures ;

- les soupiraux, chambres de visite à usage commun ;
- les raccordements généraux, les cheminées, les descentes d'eaux, électricité ;
- tous systèmes de protection contre l'incendie (l'ensemble des extincteurs sera acquis ou loué par les copropriétaires selon décision de l'assemblée générale) ;
- la cave compteurs eau-gaz, la cave compteurs électriques-télédis ;
- en général toutes les parties de l'immeuble à l'usage de tous les appartements et parkings intérieurs ou qui seront communs d'après la loi ou l'usage.

B. Descriptions des parties communes spéciales aux appartements de l'entité

1:

- au rez-de-chaussée : l'accès piéton, les installations d'éclairage, le hall d'entrée et sa porte, les couloirs, les dégagements, le combiné de boites aux lettres (sauf les portes individuelles desdites boites), l'installation parlophone, l'ouvre-porte, les sonneries, le local poubelle ;
- l'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage et décorations depuis le rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage ;
- l'exutoire de fumée ;
- l'ascenseur, ses portes, sa cage, sa machinerie ;
- en général, toutes les parties de l'immeuble à l'usage de tous les appartements de l'entité 1 ou qui seront communs d'après la loi ou l'usage.

Remarque : Les surfaces commerciales AR et BR possédant chacune une entrée individuelle à rue, elles ne participeront pas du tout aux parties communes spéciales ni aux charges y afférentes (en ce compris l'ascenseur qu'elles ne pourront utiliser).

C. Descriptions des parties communes spéciales aux appartements de l'entité
2:

- au rez-de-chaussée : l'accès piéton, les installations d'éclairage, le hall d'entrée et sa porte, les couloirs, les dégagements, le combiné de boites aux lettres (sauf les portes individuelles desdites boites), l'installation parlophone, l'ouvre-porte, les sonneries, le local poubelle ;
- l'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage et décorations depuis le rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage ;
- l'exutoire de fumée ;
- l'ascenseur, ses portes, sa cage, sa machinerie ;
- en général, toutes les parties de l'immeuble à l'usage de tous les appartements de l'entité 2 ou qui seront communs d'après la loi ou l'usage.

Remarque : Les surfaces commerciales CR et DR possédant chacune une entrée individuelle à rue, elles ne participeront pas du tout aux parties communes spéciales ni aux charges y afférentes (en ce compris l'ascenseur qu'elles ne pourront utiliser).

D. Descriptions des parties communes spéciales aux appartements de l'entité
3:

- au rez-de-chaussée l'accès piéton, les installations d'éclairage, le hall d'entrée et sa porte, les couloirs, les dégagements, le combiné de boites aux lettres

(sauf les portes individuelles desdites boites), l'installation parlophone, l'ouvre-porte, les sonneries, le local poubelle ;

- l'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage et décos depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;

- l'exutoire de fumée ;

- l'ascenseur, ses portes, sa cage, sa machinerie ;

- en général, toutes les parties de l'immeuble à l'usage de tous les appartements de l'entité 3 ou qui seront communs d'après la loi ou l'usage.

Remarque :

La surface commerciale ER possédant une entrée individuelle à rue, elle ne participera pas du tout aux parties communes spéciales ni aux charges y afférentes (en ce compris l'ascenseur qu'elle ne pourra utiliser).

Remarque générale concernant les rez-de-chaussée :

Les surfaces commerciales AR, BR, CR, DR et ER ayant un accès indépendant ne participeront pas aux parties communes spéciales.

Aucune des surfaces commerciales ne bénéficiera d'une servitude d'accès aux boites aux lettres et aux caves via l'entrée et l'escalier de l'entité la plus proche.

En effet, chaque surface commerciale ne pourra accéder au sous-sol que par la rampe des garages et l'escalier longeant celle-ci et ne bénéficiera d'aucune servitude de passage via les halls et cages d'escaliers des entités.

La boite aux lettres de chaque surface commerciale sera installée à côté de la porte d'entrée du magasin.

En conclusion, les surfaces commerciales n'auront aucun accès aux halls d'entrée.

E. Description des parties communes spéciales aux garages

- la grande porte (ou volet) d'accès aux garages avec son système d'ouverture ;

- la rampe ;

- les aires de manœuvres dans le parking intérieur et le système d'éclairage et le système de ventilation ;

- l'escalier de secours

III. Description des parties privatives :

1. au niveau du sous-sol :

- trente caves numérotées de 1 à 30 ;

Remarque relative aux caves : *en principe, une cave sera rattachée à chacun des appartements. Il ne pourra être procédé à aucune aliénation de cave si ce n'est entre copropriétaires de la résidence; aucune quotité ne sera attribuée aux caves.*

- vingt-trois parkings numérotés de 1 à 23.

2. au niveau du rez-de-chaussée :

Entité 1 :

Surface commerciale AR (à gauche) : une porte d'entrée, le local proprement dit et la jouissance privative d'une cour.

Surface commerciale BR (à droite) : une porte d'entrée, le local proprement dit et la jouissance privative d'une cour

Entité 2 :

Surface commerciale CR à gauche : une porte d'entrée, le local proprement dit et la jouissance privative d'une cour

Surface commerciale DR à droite : une porte d'entrée, le local proprement dit et la jouissance privative d'une cour

Entité 3 :

Surface commerciale ER : une porte d'entrée, le local proprement dit et la jouissance privative d'une cour.

Lesdits rez-de-chaussée pourront, suivant les désiderats des propriétaires, être adaptés et réunis conformément aux réglementations en vigueur.

3. au niveau des premier et deuxième étages :

Entité 1 :

appartement A1, A2 (à gauche dans l'entité, respectivement aux premier et deuxième étages), chacun : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une terrasse avant, un réduit, un wc, une salle de bains, deux chambres à coucher.

appartement B1, B2 (à droite dans l'entité, respectivement aux premier et deuxième étages), chacun : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

Entité 2 :

appartement C1, C2 (à gauche dans l'entité, respectivement aux premier et deuxième étages), chacun : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine avec une réserve, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

appartement D1, D2 (à droite dans l'entité, respectivement aux premier et deuxième étages), chacun : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine avec une réserve, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

Entité 3 :

appartement E1, E2, chacun : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une terrasse avant, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

4. au niveau du troisième étage :

Entité 1 :

appartement A3 (à gauche dans l'entité) : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une terrasse arrière, un WC, une chambre à coucher, une salle de bains et une terrasse avant.

appartement B3 (à droite dans l'entité) : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

Entité 2 :

appartement C3 (à gauche dans l'entité) : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine avec une réserve, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

appartement D3 (à droite dans l'entité) : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine avec une réserve, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

Entité 3 :

appartement E3 : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une terrasse avant, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

5. au niveau du quatrième étage :

Entité 1 :

appartement A4 (à gauche dans l'entité) : un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une terrasse avant, un WC, une salle de douche, une chambre à coucher.

appartement B4 (à droite dans l'entité) : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

Entité 2 :

appartement C4 (à gauche dans l'entité) : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

appartement D4 (à droite dans l'entité) : hall, living avec cuisine, terrasse avant, wc, réduit, salle de bains, deux chambres à coucher.

Entité 3 :

appartement duplex E4-5 : un séjour, une réserve, une terrasse avant, un WC, une cuisine, une chambre à coucher, un escalier menant au cinquième étage,

au niveau du 5° étage, un palier, deux chambres à coucher, un wc, un réduit, une salle de bains avec wc, un cabinet de toilette, une terrasse avant.

6. au niveau du cinquième étage :

Entité 1 :

appartement B5 (à droite dans l'entité) : une cuisine, un séjour, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

Entité 2 :

appartement C5 (à gauche dans l'entité) : un séjour, une cuisine, une terrasse avant, un réduit, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher.

Appartement D5 (à droite dans l'entité) : hall, living avec cuisine, terrasse avant, wc, réduit, salle de bains, deux chambres à coucher.

Entité 3 :

Outre la partie supérieure du duplex E4-5 décrite ci-avant.

Remarque relative aux appartements : la composition exacte de chaque appartement sera reprise dans le titre de propriété.

Les surfaces commerciales et appartements ont une superficie d'environ :

AR : septante cinq mètres carrés soixante cinq décimètres carrés (75,65 m²) outre treize mètres carrés dix décimètres carrés (13,10 m²) de jardin-terrasse

BR : soixante trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (63,80 m²) outre douze mètres carrés cinquante décimètres carrés (12,50 m²) de jardin-terrasse

CR : cent un mètres carrés (101 m²) outre vingt six mètres carrés (26 m²) de jardin-terrasse

DR : cent dix-neuf mètres carrés nonante décimètres carrés ($119,90 \text{ m}^2$) outre trente et un mètres carrés septante décimètres carrés ($31,70 \text{ m}^2$) de jardin-terrasse

ER : septante-neuf mètres carrés septante-cinq décimètres carrés ($79,75 \text{ m}^2$) outre trente six mètres carrés soixante sept décimètres carrés ($36,67 \text{ m}^2$) de jardin-terrasse.

A1 : nonante deux mètres carrés (92 m^2) outre huit mètres carrés (8 m^2) de terrasse

B1 : cent trois mètres carrés (103 m^2) outre quinze mètres carrés (15 m^2) de terrasse

C1 : cent cinq mètres carrés (105 m^2) outre quinze mètres carrés (15 m^2) de terrasse

D1 : cent neuf mètres carrés (109 m^2) outre quatorze mètres carrés (14 m^2) de terrasse

E1 : nonante quatre mètres carrés (94 m^2) outre neuf mètres carrés (9 m^2) de terrasse

A2 : nonante deux mètres carrés (92 m^2) outre huit mètres carrés (8 m^2) de terrasse

B2 : cent trois mètres carrés (103 m^2) outre quinze mètres carrés (15 m^2) de terrasse

C2 : cent cinq mètres carrés (105 m^2) outre quinze mètres carrés (15 m^2) de terrasse

D2 : cent neuf mètres carrés (109 m^2) outre quatorze mètres carrés (14 m^2) de terrasse

E2 : nonante quatre mètres carrés (94 m^2) outre neuf mètres carrés (9 m^2) de terrasse

A3 : quatre-vingt deux mètres carrés (82 m^2) outre dix huit mètres carrés (18 m^2) de terrasses

B3 : cent trois mètres carrés (103 m^2) outre quinze mètres carrés (15 m^2) de terrasse

C3 : cent cinq mètres carrés (105 m^2) outre quinze mètres carrés (15 m^2) de terrasse

D3 : cent onze mètres carrés (111 m^2) outre treize mètres carrés (13 m^2) de terrasse

E3 : nonante quatre mètres carrés (94 m^2) outre neuf mètres carrés (9 m^2) de terrasse

A4 : septante mètres carrés (70 m^2) outre douze mètres carrés (12 m^2) de terrasse

B4 : nonante cinq mètres carrés (95 m^2) outre trente deux mètres carrés (32 m^2) de terrasse

C4 : nonante quatre mètres carrés (94 m^2) outre trente deux mètres carrés (32 m^2) de terrasse

D4 : nonante mètres carrés (90 m^2) outre vingt neuf mètres carrés (29 m^2) de terrasse

E4-5 : cent cinquante sept mètres carrés (157 m²) outre dix-neuf mètres carrés (19 m²) et neuf mètres carrés (9 m²) de terrasses

B5 : quatre-vingt sept mètres carrés (87 m²) outre treize mètres carrés (13 m²) de terrasse

C5 : quatre-vingt quatre mètres carrés (84 m²) outre onze mètres carrés (11 m²) de terrasse

D5 : nonante mètres carrés (90 m²) outre onze mètres carrés (11 m²) de terrasse

Sont notamment considérées comme parties privatives à chacun des lots :

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

2. Tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, ainsi que les sonneries de portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants, la porte individuelle de la boîte aux lettres, toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs ou depuis les gaines communes.

REMARQUE GENERALE RELATIVE A LA DIVISION EN PARTIES PRIVATIVES OU COMMUNES

Les énumérations qui précèdent sont données à titre exemplatif. En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la communauté, et entre deux indivisions, à la plus large.

Les dalles formant séparation entre parties privatives distinctes ou entre parties privatives et parties communes tant générales que spéciales ou entre parties générales et entre parties communes spéciales sont réputés communs.

CHAPITRE II : Tableau des quotités

Sur base des descriptions qui précèdent et en considération de la valeur respective des divers biens privatifs, les sociétés comparantes ont fixé forfaitairement comme suit les quotités afférentes à chaque bien privatif dans les parties communes générales et spéciales du complexe.

Toutefois ces quotités ne seront définitivement fixées que dans le titre d'acquisition de son propriétaire.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes générales ou spéciales afférentes à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incomitant aux lots privés, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

A. Les parties communes générales de la résidence sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000°) se répartissant comme suit :

Garages :

Chacun des vingt trois emplacements : sept/millièmes (7/1000°)

Total : cent soixante et un/millièmes (161/1000°)

Appartements et commerce :

AR : vingt-trois/millièmes (23/1000°)

BR : vingt/millièmes (20/1000°)

CR : trente et un/millièmes (31/1000°)

DR : trente-sept/millièmes (37/1000°)

ER : vingt-cinq/millièmes (25/1000°)

A1 : vingt-huit/millièmes (28/1000°)

B1 : trente-deux/millièmes (32/1000°)

C1 : trente-trois/millièmes (33/1000°)

D1 : trente-quatre/millièmes (34/1000°)

E1 : vingt-neuf/millièmes (29/1000°)

A2 : vingt-huit/millièmes (28/1000°)

B2 : trente-deux/millièmes (32/1000°)

C2 : trente-trois/millièmes (33/1000°)

D2 : trente-quatre/millièmes (34/1000°)

E2 : vingt-neuf/millièmes (29/1000°)

A3 : vingt-cinq/millièmes (25/1000°)

B3 : trente-deux/millièmes (32/1000°)

C3 : trente-trois/millièmes (33/1000°)

D3 : trente-quatre/millièmes (34/1000°)

E3 : vingt-neuf/millièmes (29/1000°)

A4 : vingt-deux/millièmes (22/1000°)

B4 : vingt-neuf/millièmes (29/1000°)

C4 : vingt-neuf/millièmes (29/1000°)

D4 : vingt-neuf/millièmes (29/1000°)

E4-5 : quarante-neuf/millièmes (49/1000°)

B5 : vingt-sept/millièmes (27/1000°)

C5 : vingt-six/millièmes (26/1000°)

D5 : vingt-sept/millièmes (27/1000°)

Total des appartements et commerce : huit cent trente-neuf/millièmes (839/1000°)

Total : mille/millièmes (1000/1000°)

B. Les parties communes spéciales aux appartements de l'entité 1 se répartissent en deux cent cinquante-cinq/deux cent cinquante-cinquièmes comme suit :

A1 : vingt-huit/ deux cent cinquante-cinquièmes (28/255°)

B1 : trente-deux/ deux cent cinquante-cinquièmes (32/255°)

A2 : vingt-huit/ deux cent cinquante-cinquièmes (28/255°)

B2 : trente-deux/ deux cent cinquante-cinquièmes (32/255°)

A3 : vingt-cinq/ deux cent cinquante-cinquièmes (25/255°)

B3 : trente-deux/ deux cent cinquante-cinquièmes (32/255°)

A4 : vingt-deux/ deux cent cinquante-cinquièmes (22/255°)

B4 : vingt-neuf/ deux cent cinquante-cinquièmes (29/255°)

B5 : vingt-sept/ deux cent deux cent cinquante-cinquièmes (27/255°)

Total : deux cent cinquante-cinq/deux cent cinquante-cinquièmes (255/255°)

C. Les parties communes spéciales aux appartements de l'entité 2 se répartissent en trois cent douze/trois cent douzièmes comme suit :

C1 : trente-trois/trois cent douzièmes (33/312°)

D1 : trente-quatre/ trois cent douzièmes (34/312°)

C2 : trente-trois/ trois cent douzièmes (33/312°)

D2 : trente-quatre/ trois cent douzièmes (34/312°)

C3 : trente-trois/ trois cent douzièmes (33/312°)

D3 : trente-quatre/ trois cent douzièmes (34/312°)

C4 : vingt-neuf/ trois cent douzièmes (29/312°)

D4 : vingt-neuf/ trois cent douzièmes (29/312°)

C5 : vingt-six/ trois cent douzièmes (26/312°)

D5 : vingt-sept/trois cent douzièmes (27/312°)

Total : trois cent douze/trois cent douzièmes (312/312°)

D. Les parties communes spéciales aux appartements de l'entité 3 se répartissent en cent trente-six/cent trente-sixièmes comme suit :

E1 : vingt-neuf/ cent trente-sixièmes (29/136°)

E2 : vingt-neuf/ cent trente-sixièmes (29/136°)

E3 : vingt-neuf/ cent trente-sixièmes (29/136°)

E4-5 : quarante-neuf/ cent trente-sixièmes (49/136°)

Total : cent trente-six/cent trente-sixièmes (136/136°)

E. Les parties communes spéciales aux garages sont divisées en vingt-trois/vingt-troisièmes (23/23°) se répartissant comme suit :

Chacun des emplacements de parking : un/vingt troisième (1/23°)

Total : vingt-trois/vingt-troisièmes

CHAPITRE III : Modifications à la Résidence

A. Modifications par le constructeur

La société SOLICO, constructeur, s'est réservé expressément jusqu'à la vente du dernier lot privé, notamment :

1. Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des biens privatifs, le droit de réduire/augmenter le nombre actuellement prévu de caves, garages.

2. Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives.

3. Le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes du présent complexe et tout autre immeuble que SOLICO pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants ; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins ou joindre une partie de l'immeuble avec un immeuble voisin existant ; d'utiliser les parties communes du présent complexe à l'usage ou au service desdits immeubles, et caetera, le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotités d'intervention des lots privés concernés dans lesdites parties communes, sans que cette modification donne lieu à révision des prix des ventes déjà réalisées.

4. Sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échète, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a) le droit de modifier, jusqu'à l'agrération définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique, les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété ;

b) le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure ; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

c) le droit, jusqu'à agrération définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de fait de guerre ou autres sinistres) ; de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol avec tous immeubles joignants.

d) le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de l'immeuble.

e) le droit de modifier, en raison de ce qui précède, la répartition des quotes-parts dans les parties communes générales et spéciales afférentes aux biens privatifs.

5. Et spécialement, le droit, moyennant les autorisations administratives, de modifier la composition du rez-de-chaussée et de la façade y afférente.

Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra cependant porter préjudice aux lots déjà vendus tant en ce qui concerne le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci que leur jouissance.

B. Réunion d'appartements

La réunion de tout ou partie d'un lot privé avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible mais à la condition que cette réunion soit autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour autant que l'état des constructions le permette, et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et

honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par l'assemblée générale, soient supportés par le propriétaire des lots réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites. Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition. Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement éventuel du nombre des quotités de copropriétés générales ou spéciales afférentes aux lots modifiés sera fait par le Notaire soussigné.

CHAPITRE IV : Servitudes – Droit d'emphytéose – Réserve de créance de mitoyenneté

A. Servitudes

La construction du complexe peut amener l'existence d'un état constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination du père de famille consacrée par les articles 3.119 et suivants du code civil.

Chacun des propriétaires des lots privés dans le complexe faisant l'objet du présent acte, s'engage à les respecter. Il en est notamment ainsi :

- a) des fenêtres, ouvertures de murs, autres ouvrages semblables ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
- b) des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc...
- c) du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau-gaz, électricité, téléphone, antenne, etc...) leur libre usage ne peut être en rien entravé ; les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative.
- d) de toutes les caves, garages, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol qui devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe si la nécessité s'en faisait sentir, cet état sera décrété par le conseil de gérance.
- e) des terrasses, balcons ou jardin qui seront, en cas de nécessité, grevés d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de la résidence pour permettre leur évacuation.
- f) de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes ou entre les entités que révéleront les plans ou l'usage des lieux.
- g) de la servitude de secours au profit des garages via l'escalier de l'entité 3.

B. Droit d'emphytéose

Le constructeur s'est réservé expressément jusqu'à l'agrération définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique ou céder, un local situé en sous-sol du complexe ou sur le terrain, dépendant des parties communes ou des locaux réservés par SOLICO aux pouvoirs publics ou à toute

autre société d'intérêt public ou privé, pour l'installation de tous services de distribution au profit du complexe. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs à SOLICO pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

C. Réserve de créance de mitoyenneté

SOLICO se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la mitoyenneté des murs de la résidence. Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de percevoir à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par le propriétaire du fonds voisin qui utiliserait ces murs. SOLICO aura seule le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de cette mitoyenneté, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance. Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devraient gratuitement prêter leur concours qui serait requis d'eux. Il est cependant stipulé que l'entretien, de même que la remise en état éventuelle de cette mitoyenneté reste à charge des copropriétaires de l'immeuble.

TITRE III - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2. - Destination des lots privatifs

En principe, tous les appartements du premier au cinquième étages sont destinés à servir d'habitation résidentielle.

Les appartements ou surface du rez-de-chaussée pourront être affectés à l'usage de logement, profession libérale, de bureau et ou de commerce.

Les appartements du premier étage pourront être affectés à usage de bureau ou de profession libérale.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- aucun établissement insalubre, dangereux, incommoder ou immoral ;
- aucun établissement industriel quel qu'il soit ;
- aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur et les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux occupants de l'immeuble
- aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs, autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice des professions, là où ils peuvent être exercés et qui devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite ;
- aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;
- aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse ;
- aucune exploitation artisanale ;
- aucun bureau de perception d'impositions ;
- aucun consulat ;
- aucun institut de culture physique, de gymnastique, si ce n'est la kinésithérapie.

Les garages ne pourront jamais être utilisés autrement que pour le garage de voitures particulières. Ils ne pourront servir d'entrepôts, dépôts de marchandises, ateliers, etc...

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de la "personne prudente et raisonnable".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux

heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ou autorisation ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

En cas de chauffage central, il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de télévision ou d'ordinateur, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins quinze jours à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

h) Système anti-vol

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

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

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront uniforme et du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité deux tiers des voix des

copropriétaires présents ou représentés.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, empiéter sur l'étage supérieur. Elles devront être placées de façon à ce que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres propriétés privatives.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques, sauf ce qui est dit-ci-après.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

La terrasse ou le balcon ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations.

Les terrasses sont des parties communes au niveau de l'ossature, de l'isolation et de l'étanchéité mais la couverture et son entretien sont privatifs à l'appartement.

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.

Concernant le rez-de-chaussée à usage de bureau ou de commerce, la publicité lumineuse ou non sera autorisée sous le balcon du premier étage.

Au premier étage, si un bureau ou une profession libérale est installée, la

publicité, lumineuse ou non, sera autorisée derrière les vitres.

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle et d'un format admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail afin de mettre fin à l'occupation.

f) Caves

Les caves peuvent être vendues ou louées à des propriétaires d'un lot privatif situé dans l'immeuble ou à un tiers.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

g) Emplacements de parking / Garages

Les emplacements de parking peuvent être vendues ou louées à des propriétaires d'un lot privatif situé dans l'immeuble ou à un tiers.

Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion de carburant et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si le propriétaire d'un emplacement n'est pas occupant du building, il ne pourra pas employer les halls d'entrée, ni ascenseurs.

h) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le jardin commun n'est accessible ni aux occupants, ni à leurs animaux.

i) Informations au syndic

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.

j) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et

d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 5. – Transformations – Modifications des parties communes et privatives

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Dans le cas prévu au § 1 de l'article 3.82 du Code civil, 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.

Dans le cas prévu au paragraphe 2 de l'article 3.82 du Code civil, 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.

A 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 et, si possible, une copie par mail 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 qui, d'une manière générale, visent l'optimalisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82, §2, 2^{ème} alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A 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 opérateur de service d'utilité publique concerné.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

b) Modifications des parties privatives

Sous réserve de ce qui est dit ci-dessus (réunion de lots), il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediscuter, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations ou travaux urgents;
- réparations ou travaux non urgents

Article 8. – réparations ou travaux urgents

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un

caractère urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations ou travaux urgents, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 9. – réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux urgents, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des travaux urgents qui relèvent de la mission du syndic.

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente-et-un août.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

- Les copropriétaires donnent, et au besoin ceci constitue un mandat contractuel, au syndic, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

- En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

- Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de quinze jours, ils devront en aviser le syndic et lui faire connaître l'endroit situé dans l'agglomération liégeoise où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif auquel le syndic serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité. Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

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

- De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-chARGE extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 11. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 12. – Jardin d'ornement et jardinets (et/ou terrasses) du rez-de-chaussée

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Il ne sera pas accessible (sauf pour l'entretien) et nul ne pourra s'y promener, ni s'y délasser, ni laisser courir ses animaux.

La réalisation et l'entretien des jardinets (et/ou terrasses) du rez-de-chaussée

incombera à l'occupant de l'appartement du rez-de-chaussée qui en a la jouissance.

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

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 13. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif ; toutefois, de ces émoluments seront d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves et garages qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Les charges communes générales à la résidence sont divisées en mille/millième (1.000/1.000^{ème}) se répartissant selon les quotités établies à l'acte de base ci-avant.

Sont notamment considérées comme **charges communes générales** à l'ensemble de l'immeuble :

- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic, s'il en est ;

- tous les frais et toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété ;

- les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales ; à moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

- les frais de consommation des installations communes ;

- les primes d'assurance intéressant l'ensemble de la résidence, et notamment : assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux ; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef des bâtiments ; assurances pour le personnel occupé au service de l'ensemble ; primes des autres assurances souscrites sur décision de l'assemblée générale ;

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, la réparation et la reconstruction des parties communes générales ;

- les indemnités dues par la copropriété constituée en faute :

- les frais de consommation des parties communes générales.

- les frais relatifs aux travaux d'entretien et de parfaite conservation des jardins, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres

carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

1. Les charges communes particulières aux appartements de l'entité 1 (composée des appartements A1, B1, A2, B2, A3, B3, A4, B4, B5) sont divisées en deux cent cinquante-cinq/deux cent cinquante-cinquièmes ($255/255^{\circ}$) se répartissant selon les quotités établies à l'acte de base ci-avant, titre II, chapitre 2, B.

Celles-ci comprennent :

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales de cette entité.
- b) les frais de consommation d'eau et d'électricité du ou des compteurs communs spéciaux éventuels de cette entité.
- c) toutes indemnités éventuellement dues par les seuls appartements de cette entité.
- d) les impôts et primes d'assurances susceptibles de concerner les parties communes des seuls appartements de cette entité.

2. Les charges communes particulières aux appartements de l'entité 2 (composée des appartements C1, D1, C2, D2, C3, D3, C4, D4-5, C5) sont divisées en trois cent douze/trois cent douzièmes ($312/312^{\circ}$) se répartissant selon les quotités établies à l'acte de base ci-avant, titre II, chapitre 2, C.

Celles-ci comprennent :

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales de cette entité.
- b) les frais de consommation d'eau et d'électricité du ou des compteurs communs spéciaux éventuels de cette entité.
- c) toutes indemnités éventuellement dues par les seuls appartements de l'entité.
- d) les impôts et primes d'assurances susceptibles de concerner les parties communes des seuls appartements de cette entité.

3. Les charges communes particulières aux appartements de l'entité 3 (composée des appartements E1, E2, E3, E4-5) sont divisées en cent trente-six/cent trente-sixièmes ($136/136^{\circ}$) en se répartissant selon les quotités établies à l'acte de base ci-avant, titre II, chapitre 2, D.

Celles-ci comprennent :

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales de cette entité.
- b) les frais de consommation d'eau et d'électricité du ou des compteurs communs spéciaux éventuels de cette entité.
- c) toutes indemnités éventuellement dues par les seuls appartements de

l'entité.

d) les impôts et primes d'assurances susceptibles de concerner les parties communes des seuls appartements de cette entité.

Remarques :

Les rez-de-chaussée commerciaux AR, BR, CR, DR et ER ne participent pas aux frais des parties communes spéciales. Comme dit ci-avant, ils ne bénéficient d'aucune accès aux halls d'entrée.

Le syndic répartira, dès lors, les charges entre les seuls appartements des étages de(s) l'entité(s) concernée(s).

4. Les parties communes particulières aux garages sont divisées en vingt trois/vingt troisièmes (23/23°) se répartissant selon les quotités établies à l'acte de base ci-avant, titre II, chapitre 2, E.

Celles-ci comprennent :

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales des garages.

b) les frais de consommation d'eau et d'électricité du ou des compteurs communs spéciaux des garages.

c) toutes indemnités éventuellement dues par les seuls garages.

d) les impôts et primes d'assurances susceptibles de concerner les parties communes des seuls garages.

Article 14. – Chauffage-eau-air conditionné

Le complexe est équipé de chauffages individuels au gaz. Ce système produit tant le chauffage des appartements que l'eau chaude.

Chaque entité privative a son propre compteur individuel de gaz.

Concernant l'eau froide, il y a des compteurs individuels.

Chaque bien privatif pourra s'équiper à ses frais d'un système de climatisation dans le respect des normes en vigueur.

Article 15. - Électricité

Chaque appartement est équipé d'un compteur bi-horaire individuel d'électricité.

En principe, il existera 4 compteurs communs :

- un compteur par entité
- un compteur pour le sous-sol

Les frais en seront répartis en fonction des quotités dans les parties communes.

Article 16. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 17. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune.

Toutefois, les frais résultants de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot

privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

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

Article 18. - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 19. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier 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 doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq mois 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 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*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 20. - Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

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, l'offre d'achat ou 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 dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire 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 avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les 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.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-dessous :

- 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 la 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 antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il 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.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture;

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

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.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points *a), b)* et *d)* du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

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. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié 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.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point *g)* ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot tel que visé à l'article 27,7° de la loi hypothécaire. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilégiés inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire

au copropriétaire entrant.

Article 21. - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Article 22. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 23 – Solidarité - Paiement des charges communes

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.

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, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

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

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le syndic pourra limiter la distribution d'eau et d'électricité du défaillant, dans le respect des dispositions légales.

Toutes autres mesures coercitives seront éventuellement prises par le conseil de copropriété ou, à défaut, par l'assemblée générale.

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence. Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. Le syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Article 24. - Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A 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.
- A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers;
- b) 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,

cession des loyers contractuelle et irrévocabile 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 peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance;

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les 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.

Article 24 bis – Rapports avec les locataires

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leur locataire la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation ;

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 24ter – Bonification d'intérêts

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit de réclamer à celui-ci des intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent, en sus du remboursement du principal.

Article 25. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des 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 ou des fonds de réserve visés aux articles 3.86 § 3 1° et 3.94, § 5 2° du code civil, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 26. - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.
2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.
3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 27. - Types d'assurances

- I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de

l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

II. - D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 28. - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 29. - Assurances individuelles complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 30. - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre

de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incomptant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 31. – Assurance du mobilier - Responsabilité des occupants – locataires- Clause du bail

Chaque occupant fera assurer son mobilier.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leur mobilier contre les risques d'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs et prendre une assurance vol tenant compte des détériorations mobilières et immobilières occasionnées aux biens loués ainsi que les dégâts de vandalisme commis lors d'un vol, à une compagnie et pour une somme à agréer par le bailleur ; ils devront justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic.

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier".

Article 32. - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge

du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 33. - Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

2. - Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 34 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
 - les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.
2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.
3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.
4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.
5. - L'assemblée générale statue:
- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
 - à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.
- Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou 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 à l'article 3.88, paragraphe 3 du code civil.
6. - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

Article 35.- Par l'association des copropriétaires

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.

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.

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

Article 36.- Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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.

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.

Si 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.

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.

Lorsqu'une minorité des 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 se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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.

Le copropriétaire *défendeur* engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la *demande*, à l'issue d'une procédure judiciaire

l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Article 37.- Par un occupant

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 peut 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 de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93, §5 2° in fine du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 38.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

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.

Article 39.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 40. - Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale 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.

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.

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 assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre 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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 3.93, paragraphe 4 du Code Civil 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 lettre recommandée à la poste; 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 communication;

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code civil.

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.

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 41- Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

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 du Code civil. 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.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

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. 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. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 42.- Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 43. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 44. - Langues

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 45.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régit par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous notaire.

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 règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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.

DISPOSITIONS FINALES

1. 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.

2. Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

3. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par l'association des copropriétaires dans la **Résidence Entre Deux Rives**, et par le syndic en son siège social.

4. Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

Le Notaire instrumentant a informé le représentant de la comparante des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les Lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du Notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du Notaire que d'autre conseiller juridique. Le Notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Le représentant de la comparante, après avoir été informé par le Notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclare considérer les engagements pris et ici confirmés comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Il affirme que le Notaire instrumentant a éclairé de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il a donné un conseil de manière impartiale. Il déclare trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclare ès qualité, les accepter expressément.

5. Certification

Le Notaire LABE, soussigné, certifie, conformément aux dispositions de la Loi hypothécaire, que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domiciles des personnes physiques (parties ou représentants des sociétés comparantes, correspondent aux données reprises au Registre National. De même, le Notaire confirme que les comparution et représentation des sociétés sont conformes à ce qui mentionné ci-dessus.

PROJET D'ACTE

Les parties déclarent avoir reçu le projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le Notaire déclare que le droit d'écriture applicable au présent acte s'élève à cent euros (100,- €).

- DONT ACTE -

Fait et passé à Liège, en l'Étude,
Date que dessus.

Après lecture intégrale des mentions légales et partielle pour le reste et après que tous commentaires aient été donnés par le Notaire, ce que chaque partie comparante reconnaît, chacune, qualitate qua, a signé le présent acte et ses annexes, avec Nous, Notaire.