

REP. 2021/1378

01-01-3843/002-CT

**ACTE DE BASE  
QUAI DE ROME**

**ACTE DE BASE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

***Association des copropriétaires de la Résidence  
« QUAI DE ROME »  
ayant son siège à 4000 LIEGE, Quai de Rome, 27-29***

STATUTS DE L'IMMEUBLE

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN**

**Le premier juillet**

A Liège, en l'étude.

Devant **Stéphane DELANGE**, Notaire de résidence à Liège (2<sup>e</sup> canton), exerçant ses fonctions au sein de la société à responsabilité limitée « NOTABIS », ayant son siège à 4000 Liège, Place de Bronckart, 17, et à l'intervention à distance de Charles **HUYLEBROUCK**, Notaire à Bruxelles.

**ONT COMPARU**

**A.1.** La société anonyme « **MOURY PROMOTION** », ayant son siège à 4053 Chaudfontaine (Embourg), Voie de Liège 35, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 0466.301.566.

Société constituée suivant acte reçu par le Notaire JEANGETTE Benoît, à Andrimont le 15 juin 1999, publié aux annexes du Moniteur Belge du 15 juin 1999 sous le numéro 990630-379; les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par procès-verbal rédigé par le notaire Philippe DUSART à Liège le dix-neuf décembre deux mil sept, publié aux annexes du Moniteur belge du deux janvier deux mil huit sous le numéro 08000328.

Ici représentée conformément à l'article 21 de ses statuts par deux administrateurs agissant conjointement, savoir:

- Monsieur **MOURY Gilles-Olivier Pierre Jacques Philippe**, administrateur de sociétés, domicilié à 4053 Embourg, Voie de Liège 35.

Dont le mandat a été renouvelé pour une durée de six ans et au plus tard jusqu'à l'assemblée générale 2022 aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 28 avril 2016, publiée aux

annexes du Moniteur Belge le 13 juillet 2016 sous le numéro 16097836.

- Monsieur **BACKES Jean-Marie**, administrateur de sociétés, domicilié à 4130 Esneux, Avenue de Sur Cortil, 171 boîte 1.

Nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 9 juillet 2020 publié aux annexes du Moniteur Belge du 11 décembre 2020 sous le numéro 20147746.

**A.2.** La société anonyme « **FEDERALE Real Estate** », en abrégé « **F.R.E.** », ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue de l'Etuve 12, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles, division Bruxelles, sous le numéro TVA BE 0403.353.120.

Société constituée initialement sous le nom d'« IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION », en abrégé « IFC », suivant acte reçu par le Notaire Edmond INGEVELD, ayant résidé à Ixelles, le 29 décembre 1947, publié aux annexes du Moniteur belge du 22 janvier 1948, sous le numéro 1254.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Christian HUYLEBROUCK à Molenbeek-Saint-Jean, en date du 11 septembre 2018, publié aux annexes du Moniteur belge le 31 décembre suivant sous le numéro 0185655.

Ici représentée par Monsieur **VERRAES Patrick**, né à Etterbeek, le 29 décembre 1957, numéro national 57.12.29-203.14, domicilié à Woluwe-Saint-Lambert, rue Dries, 42, en vertu d'une procuration authentique reçue ce jour par le Notaire Charles HUYLEBROUCK, dont une expédition restera ci-annexée.

### ***Propriétaires du terrain.***

**B.** La société anonyme « **FM PROPERTIES** », ayant son siège à 4020 Liège, rue du Moulin 320, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 0647.517.560.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Stéphane DELANGE, soussigné, à l'intervention du Notaire Christian HUYLEBROECK, à Bruxelles, en date du 26 janvier 2016, publié aux annexes du Moniteur Belge du 28 janvier suivant sous le numéro 0302264 et dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée conformément à l'article 19 de ses statuts par deux administrateurs :

- La **société anonyme « MOURY PROMOTION »**, représentée par son représentant permanent Monsieur MOURY Gilles-Olivier. = Administrateur « B ».

- La **société anonyme « FEDERALE Real Estate »** représentée par son représentant permanent Monsieur VERRAES Patrick. = Administrateur « A ».

Tous deux nommés à cette fonction aux termes de l'acte constitutif.

## **Propriétaire des constructions.**

*Ci-après dénommées « **le(s) comparant(s)** ».*

### **Mention légale**

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à 4000 Liège, Quai de Rome, 27-29, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit.

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires sera dénommée « QUAI DE ROME » et aura son siège dans l'immeuble soit à 4000 LIEGE, Quai de Rome, 27-29.

L'immeuble comprend plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

Il est constitué d'un seul et unique bloc.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans du permis
- les plans d'exécution
- les plans du géomètre

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence **62814/10122**.

- les permis avec leurs annexes

- un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur Benoît SCHUMACKER, géomètre-expert, du bureau ATEXX ayant son siège à Tilff, le 8 avril 2021, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;
- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.

Conclusions du permis :

Permis du 12 février 2021 :

« (...)

*OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. « FM PROPRIETIES », relatif à un bien sis Quai de Rome 27-29 à 4000 LIEGE, pour construire un immeuble de trente-quatre logements.*

*(PU/89284 G)*

**Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :**

- *respecter les plans modifiés introduits le 30 octobre 2020 ;*
- *respecter les conditions émises par les services suivants dans leurs rapports dont copies jointes : SPW Mobilité et Infrastructures - Direction des routes de Liège. (SPW ARNE - Direction du Développement rural, ACCESS+, Gestion de l'Espace public - Service Voirie) ;*
- *obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voirie [gep.pu@liege.be](mailto:gep.pu@liege.be);*
- *respecter les prescriptions suivantes relatives aux démolitions :*
  - *préalablement à toute démolition, il est absolument requis de mettre hors service toutes les installations d'eau, électricité et gaz et d'attendre que les diverses compagnies distributrices intéressées aient procédé à l'enlèvement des compteurs ;*
  - *les démolitions porteront également sur les dalles de sol et les fondations jusqu'à une profondeur minimale de 50cm sous le niveau fini du terrain ;*
  - *les sols, caves et caniveaux devront être éventrés de manière à permettre l'infiltration de eaux ; le remblayage et le compactage de remblai de ces mêmes caves et caniveaux devront être correctement réalisés ;*
  - *les débris des démolitions ne pourront être évacués que vers un centre d'enfouissement technique autorisé, le cas échéant, après avoir transité par un centre de tri dûment autorisé en Région wallonne ;*

- une attention particulière sera accordée aux terres souillées, susceptibles d'être contaminées ;
- les canalisations, réseaux cavités ou structures maintenues dans le sol devront être évacués, neutralisés ou à tout le moins repérés de façon systématique ;
- établir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé ;
- limiter les saillies des seuils d'entrée maximum la profondeur des saillies des pieds-droits qui les entourent ;
- aux façades visibles de la voie publique, établir un soubassement en pierre d'au moins 40cm de hauteur ;
- limiter la pente d'accès aux garages à 4% sur les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, s'il est en contrebas ; dans le cas contraire et au-delà des 5 m. la pente maximum sera de 12% ;
- étudier l'ouverture des portes pour qu'en aucun cas, elles ne débordent sur la voie publique lors de leur manœuvre.

En charge d'urbanisme, il conviendra d'aménager de traversées piétonnes adaptées aux personnes à mobilité réduite telles que décrites dans l'annexe à la présente décision.

Conformément à l'article D.IV.60 du CODT, la délivrance du permis est subordonnée à la fourniture d'une garantie financière d'un montant de 175.330,00 €, constituée pour assurer le respect de la charge d'urbanisme reprise ci-avant.

Le bénéficiaire final du permis (le constituant de la garantie financière ne peut pas être différent de la personne (physique ou morale) qui finance le projet) déposera avant la mise en œuvre du permis une garantie financière équivalente à ce montant, qui correspond à 115 % de l'estimation du coût de la charge (152.460 € TVAC X 115%) ;

Le formulaire « garantie financière » joint au présent permis doit être renvoyé, avec l'attestation de garantie délivrée par un organisme bancaire, soit par mail ([urbanisme@liege.be](mailto:urbanisme@liege.be)), soit par courrier à la Ville de Liège, Département de l'Urbanisme, Îlot Saint-Georges, La Batte 10 à 4000 Liège, à l'attention de Nathalie Dupont, Le demandeur y joint le planning des travaux intégrant la réalisation de ces conditions d'urbanisme.

Le demandeur obtiendra du Service de l'Urbanisme de la Ville de Liège un certificat d'autorisation de mise en application du permis d'urbanisme. La construction des bâtiments ne pourra démarrer avant la délivrance de ce certificat sous peine de non-conformité au permis octroyé. La garantie bancaire subsistera jusqu'à la réception définitive des travaux.

Par ailleurs :

- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, art. 675 et suivants, concernant les vues directes sur les propriétés voisines ;
- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, en matière de composition des murs mitoyens.

Pour rappel :

- toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme
- aucun tuyau conducteur de fumée ou de décharge de vapeur ne peut déboucher sur la voie publique.

Il y a lieu d'attirer l'attention du demandeur de permis sur la proximité du chantier du tram. Il lui revient de prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne coordination des chantiers, en ce compris de déclarer la date de début de ses travaux et de se renseigner sur le planning de réalisation du tram.

Plusieurs canaux de communication sont à disposition du demandeur :

- Les informations générales ainsi que les différentes phases de chantier sont publiées sur la page [www.letram.be](http://www.letram.be). Tout citoyen peut également y poser ses questions.
- Le site de la Ville de Liège permet de s'abonner à une newsletter relative au chantier via [www.liege.be/tram](http://www.liege.be/tram).
- Un numéro d'appel gratuit : 0800 88 022.

De plus, conformément à l'article D.IV,72 du CODT, il conviendra de fournir avant mise en œuvre du projet, un procès-verbal d'implantation accompagné d'un plan coté (une copie papier et si possible fourni sous format informatique «.dwg» reprenant :

- les limites du terrain ;
- les chaises délimitant la future construction ,
- les repères de niveaux, dont un point fixe ;
- deux points de référence fixes permettant un contrôle a posteriori.

Ce document devra être dressé et signé par le demandeur, l'architecte et l'entreprise qui exécute les travaux. L'administration communale se réserve le droit d'effectuer un contrôle contradictoire de l'implantation. Les travaux ne pourront pas commencer avant l'obtention de l'attestation d'implantation fournie par le Collège. Tout complément d'information peut être obtenu auprès de M. Fabian DEPREZ (tel. 04/221.90.96 ou [fabian.deprez@liege.be](mailto:fabian.deprez@liege.be)).

**Le titulaire permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.**

*Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.*

*Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.*

*PAR LE COLLEGE,*

*Suivent les signatures ».*

### **Servitudes**

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

### **STATUT ADMINISTRATIF**

I. Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 §1 et D.IV. 100 du Code du Développement Territorial (CoDT bis):

Information circonstanciée :

Le propriétaire déclare que:

- les biens n'ont fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir et permis d'urbanisme, ni d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, délivré après le premier janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, et pour la région de langue française, ni d'un certificat de patrimoine valable, à l'exception du permis délivré par la Ville de Liège en date du 12 février 2021 sous la référence PU/89284 G ayant pour objet la construction d'un immeuble de 34 logements et dont question ci-avant ;
- les biens bénéficient de raccordements aux eaux usées et aux eaux pluviales, et d'un accès à une voirie équipée en eau,

électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

Le propriétaire déclare ainsi qu'il résulte de la lettre de la Ville de Liège datée du 26 mai 2021 ce qui suit littéralement reproduit :

	<i>Division : LIEGE 14 DIV</i> <i>Section : C</i>
<b>« Parcelles concernées</b>	<i>Numéro : <b>C 42 C 2</b></i> <i>INS : 62063</i> <i>Surface calculée : 11.08 ares</i>
	<i>Numéro : <b>C 42 V</b></i> <i>INS : 62063</i> <i>Surface calculée : 1.12 ares</i>
<b>Plan de secteur</b>	<i>Nom du plan du secteur d'aménagement :</i> <b>LIEGE</b> <i>1 Zone(s) d'affectation :</i> <i>Habitat (100% soit 11.08 ares)</i> <i>Habitat (100% soit 1.12 ares)</i> <i><u>Surcharges du plan de secteur</u></i> <b>Périmètre de réservation</b> <i><u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u></i> <i>Infrastructures en avant-projet ou projet : Non</i> <i>Périmètres des avants-projets et projets : Non</i>
<b>Guide Régionaux d'Urbanisme</b>	<i>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non</i> <i>Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non</i>
<b>Schéma de Développement Communal</b>	<i>Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</i>
<b>Rénovation urbaine</b>	<i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non</i>
<b>Revitalisation</b>	<i>Parcelle située dans un</i>



<b>urbaine</b>	<i>périmètre de revitalisation urbaine : Non</i>
<b>Sites à réaménager (SAR)</b>	<i>Parcelle située dans un SAR : Non</i>
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i>
<b>Schéma d'Orientation local</b>	<i>Parcelle concernée par un SOL : Non</i>
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</i>
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	<i>Parcelle située dans une cavité : Non</i>
<b>Permis d'Urbanisation</b>	<i>Parcelle située dans un lotissement : Non</i>
<b>Parc naturel</b>	<i>Parcelle située dans un parc naturel : Non</i>
<b>Guide Communaux d'Urbanisme</b>	<i>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements communaux de Bâtisse : <b>Oui</b> Code carto : 62063-RCB-0002-01 Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier : Arrêté du 17/02/1984 (Ministre (Arrêté)) Liendoc : Ici</i>
<b>Zones d'assainissement</b>	<i>1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)</i>
<b>Aléa d'inondation</b>	<i>1 type(s) de zone(s) : Aléa très faible</i>
<b>Canalisations de gaz Fluxys</b>	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : Non</i>
<b>ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)</b>	<i>Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non</i>

<b>Zone Natura 2000</b>	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<b>Servitudes</b>	<i>Parcelle non traversée par une servitude</i>
<b>Axe de ruissellement concentré</b>	<i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non</i>
<b>Wateringue</b>	<i>Parcelle contenant une wateringue : Non</i>
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>	<i>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</i>
<b>Seveso</b>	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non</i>
<b>Zones de consultation obligatoires du Sous-sol</b>	<i>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst</i>
<b>Eboulement</b>	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° :</i>

	Non
<b>Patrimoine - Biens classés et zones de Protection</b>	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
<b>Carte archéologique</b>	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui (100% soit 0.44 ares) (100% soit 0.77 ares)
<b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
<b>Périmètres de remembrements et D'aménagements fonciers</b>	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
<b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
<b>BDES sol - Inventaire</b>	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art. 12 § 4 du Décret) : Non
<b>Données AIDE</b>	La parcelle est traversée par un ouvrage : NON La parcelle est traversée par un égout : NON La parcelle est traversée par un collecteur : NON
<b>Informations Ville de Liège :</b>	
<b>Permis d'urbanisme après le 01/01/1977</b>	N°86356 octroyé le 13/04/2018 pour poser une enseigne

N°89284 octroyé le  
12/02/2021 pour construire un  
immeuble de trente-cinq  
logements (lire trente-quatre)

<b>Permis unique ou intégré déposé après le 01/06/2017 :</b>	Non
<b>Déclaration urbanistique préalable (DUP)</b>	Non
<b>CU2 de moins de deux ans</b>	Non
<b>Certificat de patrimoine valable</b>	Non
<b>Procès-verbal</b>	Non ».

Engagement du propriétaire : Le propriétaire déclare qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2 du Code du Développement Territorial (CoDT *bis*). Le propriétaire déclare encore qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1, 1°, 2° ou 7° du Code du Développement Territorial (CoDT *bis*) et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

II. Le propriétaire déclare que les biens faisant l'objet des présentes ne sont ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrits sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine et qu'ils ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code du Développement Territorial (CoDT *bis*).

**Etat du sol : information disponible – titularité**

**A. Information disponible**

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 27 avril 2021, énoncent ce qui suit :

Pour la parcelle 0042C2P0000 décrite sub. 1. ci-après. :

*« SITUATION DANS LA BDES*

*Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

*Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : Non*

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Oui*

*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols*

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3) Néant*

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) Néant*

*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)*

*° HISTORIQUE : Données historiques et anciennes autorisations référencée HISTAUT\_AEL\_523\_4586\_B\_01124 : « Etablir un garage d'automobiles avec forge et un dépôt de benzine contenant 3000 L et muni d'un distributeur Gilbert et Barker »*

*Documents associés CCS/Attestations A/M<sup>2</sup>/Date de délivrance/Référence*

*Néant ».*

*Pour la parcelle 0042V0P0000 décrite sub. 2. ci-après :*

*« SITUATION DANS LA BDES*

*Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

*Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : Non*

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non*

*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols*

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)*

*Néant*

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) Néant*

*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)*

*Néant ».*

Les comparants déclarent être informés, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Les comparants reconnaissent qu'ils ont été informés du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par courriel.

*B. Déclaration de non-titularité des obligations*

Les comparants déclarent qu'ils ne sont pas *titulaires des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret

C. Déclaration de destination contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), les copartageants déclarent qu'ils entendent l'affecter à l'usage suivant : Résidentiel.

2) Portée

Les comparants prennent acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

Investigation complémentaire et information complémentaire

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) ; le vendeur déclare notamment :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activité pouvant engendrer une pollution du sol ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectué sur le bien présentement vendu à l'exception de ce qui est dit ci-avant et de ce qui sera effectué concernant la future évacuation des terrassements.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à l'éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relative au bien vendu.

### **Permis d'environnement**

Le bien décrit sub. 1. ci-après a fait l'objet d'un permis d'environnement délivré le 10 février 2012 (validité jusqu'au 9 février 2032) pour l'exploitation d'un établissement de location de véhicules automobiles à la Nv LUXAUTO.

Le comparant déclare que ledit permis n'a pas fait l'objet d'un changement d'exploitant.

### **Inondations – zones à risques**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du 28 février 2007 portant

délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

**TITRE I - ACTE DE BASE**  
**CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE**  
**IMMOBILIER - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ**  
**FORCÉE**

I. Description de l'ensemble immobilier

**VILLE DE LIEGE, quatorzième division**

**1.** Un entrepôt avec dépendances, sur et avec terrain, sis **Quai de Rome numéro 27**, cadastré section C, numéro 0042C2P0000, pour une superficie de dix ares vingt centiares (10 a 20 ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre mille cent quarante-sept euros (4.147,00 €).

**2.** Une maison divisée en appartements reprise au cadastre en tant que « maison d'habitation » et selon titre comme « un immeuble en mauvais état avec cour », sise **Quai de Rome numéro 29**, cadastrée section C, numéro 0042V0P0000, d'une superficie d'un are trente-cinq centiares (1 a 35 ca).

Revenu cadastral non indexé : mille deux cent neuf euros (1.209,00 €).

Soit une superficie totale pour les deux parcelles de onze ares cinquante-cinq centiares (11a 55ca).

II. Origine de propriété trentenaire

Pour le bien sub. 1. :

A l'origine, et ce depuis plus de trente ans à dater des présentes, ledit bien appartenait à Madame ROUVEROY Henriette Joséphine Léona.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Yves GUILLAUME, ayant résidé à Liège et le Notaire Jean-Marie HUMBLE, ayant résidé à Liège, le 9 janvier 1990, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le 2 février suivant, volume 4855, numéro 27, Madame ROUVEROY Henriette, prénommée, a vendu ledit bien à Monsieur COTTIAUX Philippe Emile Mathieu.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Yves GUILLAUME, précité, le 21 décembre 2001, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le 29 janvier suivant dépôt numéro 00661, Monsieur COTTIAUX Philippe, prénommé, a vendu ledit bien à la

SPRL « IMMO PHILCO », ayant son siège à 4031 Angleur, Route du Condroz, 527.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Stéphane DELANGE soussigné, et le Notaire Gaëlle TATON à Liège, à l'intervention du Notaire Charles HUYLEBROUCK à Bruxelles le 26 juin 2019 transcrit au bureau Sécurité Juridique de Liège 1 sous la référence-date 35-T-12/07/2019-05071 la société « IMMO PHILCO » prénommée a vendu ledit bien à la société anonyme « MOURY PROMOTION » et la société anonyme FEDERALE Real Estate, prénommées.

Pour le bien sub. 2. :

A l'origine, et ce depuis plus de trente ans à dater des présentes, ledit bien appartenait en propre à Madame BOELENS Léonie Jeanne Adrienne, veuve de Monsieur Toussaint MOUREAU, pour l'avoir acquis pendant son veuvage de Madame Sylviane Céline Nelly HURIAUX, veuve de Monsieur Lucien Victor Mathieu RAHYR, de Liège, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique sur saisie exécution immobilière poursuivie à sa charge par la Caisse Centrale d'hypothèques et d'Assurances à Bruxelles, dressé par le Notaire Albert DE GUNST, à Grivegnée, le 10 février 1972, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 10 avril suivant, volume 2496, numéro 14.

Madame BOELENS, est décédée à Liège, le 18 février 1989 laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants issus de son mariage avec Monsieur MOUREAU, savoir : Madame Jeannine MOUREAU et Monsieur Alfred MOUREAU, après avoir légué, par préciput et hors part, et en plus de sa part légale, à sa fille Madame Jeannine MOUREAU, susvantée, la quotité disponible de sa succession en vertu de son testament authentique dicté au Notaire Pierre Charles WATELET, à Liège, le 27 septembre 1973, enregistré à Liège, le 12 avril 1989. Madame BOELENS, veuve MOUREAU, avait en outre institué Madame Jeannine MOUREAU, pour légataire universelle aux termes de son testament olographe du premier septembre mil neuf cent quatre-vingt-six, déposé avec procès-verbal de description, au rang des minutes du Notaire Pierre DETIENNE, à Liège, le 10 avril 1989.

Monsieur Alfred MOUREAU et Madame Jeannine MOUREAU ont accepté sous bénéfice d'inventaire la succession de leur mère aux termes d'un acte transcrit au greffe du Tribunal de Première Instance de Liège, le 21 avril 1989, publié au Moniteur Belge du 29 avril 1989 sous le numéro 10.048.

Aux termes d'un acte de cession-partage reçu le 15 mai 1991 par les Notaires Pierre DETIENNE et Emile LABE, à Liège, devant Monsieur le Juge de Paix du deuxième canton de Liège, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Liège le 23 mai suivant volume 5088 n° 16, Madame Jeannine MOUREAU, est devenue seule et unique propriétaire du bien ci-dessus décrit.

Aux termes d'un acte de vente reçu le 15 mai 1991 par le Notaire Jean VAN DER WIELEN, à Glons, le Notaire François MESSIAEN, à Liège et à l'intervention du Notaire Yves STEENEBRUGGEN, à Forest, transcrit au premier bureau des



Hypothèques de Liège le 23 mai 1991 volume 5089 n° 18, Madame Jeannine MOUREAU prénommée a vendu ledit bien à Monsieur de MONTJOYE Jacques Robert Yves Maurice Ghislain, et Monsieur de MONTJOYE Yves Jean Jacques Maurice Ghislain à Girona (Espagne).

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Stéphane DELANGE soussigné le 21 novembre 2019 transcrit au bureau Sécurité Juridique de Liège 1 sous la référence-date 35-T-26/11/2019-08635 Messieurs de MONTJOYE Jacques et de MONTJOYE Yves ont vendu ledit bien à la société anonyme « MOURY PROMOTION » et la société anonyme FEDERALE Real Estate, prénommées.

Aux termes d'un acte authentique reçu ce jour antérieurement aux présentes par le notaire DELANGE soussigné, à l'intervention du Notaire Charles HUYLEBROUCK, à Bruxelles, acte à transcrire, le propriétaire du terrain a consenti un droit de superficie au propriétaire des constructions en vue de valoriser le bien prédécrit.

### III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « espace surface commerciale/bureau » ou « appartement » ou « cave » ou « emplacement de parking » : de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille / dix millièmes (10.000 / 10.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.<sup>1</sup>

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

## **CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

### **I. Généralités**

L'immeuble est composé de :

- au sous-sol : 1 cabine haute tension (HT), 35 caves, 17 emplacements de parkings voiture ouverts dont 1 pour personnes à mobilité réduite (PMR), 2 emplacements de parkings voiture fermés et 5 emplacements moto ouverts.

- au rez : 2 espaces « commerce/bureau », 1 cave, 18 emplacements de parkings voiture ouverts dont 1 pour PMR, 2 emplacements de parkings voiture fermés et 3 emplacements moto ouverts.

- au +1 : 3 appartements 1 chambre et 3 studios, soit un total de 6 unités.

- au +2 : 1 appartement 1 chambre et 3 appartements 2 chambres, soit un total de 4 unités.

- au +3 : 1 appartement 1 chambre et 3 appartements 2 chambres, soit un total de 4 unités.

- au +4 : 1 appartement 1 chambre et 3 appartements 2 chambres, soit un total de 4 unités.

- au +5 : 1 appartement 3 chambres (selon permis 4 chambres) et 2 appartements 2 chambres, soit un total de 3 unités.

- au +6 : 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 2 chambres, soit un total de 3 unités.

- au +7 : 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 2 chambres, soit un total de 3 unités.

- au +8 : 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 2 chambres, soit un total de 3 unités.

- au +9 : 2 appartements 3 chambres, soit un total de 2 unités.

- au +10 : 1 appartement 3 chambres et 1 appartement 2 chambres, soit un total de 2 unités.

Soit en synthèse : 1 cabine haute tension, 2 espaces « commerce/bureau », 34 appartements, 36 caves, 35 emplacements de parkings voiture ouverts, 4 emplacements de parking voiture fermés et 8 emplacements moto ouverts.

### **II. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-

parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

## AU NIVEAU DU SOUS-SOL

**1. L'entité dénommée « CABINE HT »**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un local technique
- en jouissance exclusive et privative : néant
- en copropriété et indivision forcée : aucune quote-part dans les parties communes n'est attribuée à cette entité

### **Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 11.9m<sup>2</sup>.

La cabine est située au sous-sol à l'avant droit.

### **Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage de cabine haute tension. Cette cabine est en outre destinée à être cédée ou faire l'objet d'un bail emphytéotique au profit d'une société de distribution.

**Précastrée : Section C numéro 42G2P0070**

**2. Les entités dénommées « C.## »**, portant les numéros **1 à 36** et comprenant, chacune :

- en propriété privative et exclusive : une cave et sa porte
- en jouissance exclusive et privative : néant
- en copropriété et indivision forcée : les quotes-parts de chaque cave dans les parties communes sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

### **Superficie et situation**

La superficie de chaque entité est indiquée au tableau ci-dessous sous la réserve ci-après expressément indiquée.

Les caves sont toutes situées au sous-sol sauf la cave C.35 qui est située au rez comme dit ci-après.

**Note de réserve importante : la surface des caves telle que mentionnée au présent rapport l'est sous toutes réserves de modifications liées aux contraintes extérieures au projet et indépendantes de la volonté du promoteur (contraintes liées aux terrassements, exigences des gestionnaires de réseau, et toute obligation imposée au promoteur pour mener à bien la réalisation du projet).**

### **Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage de cave.

Sauf deux exceptions on y accède via une porte depuis un des couloirs communs situés au sous-sol.

### **Les deux exceptions à cette règle concernent :**

- la cave « C.35 » à laquelle on accède via l'emplacement de parking fermé dénommé « BOX.2 »

- la cave « C.36 » à laquelle on accède via l'emplacement de parcage dénommé « BOX.22 ».

**Remarque :**

Les paires d'entités C.36/BOX.22 et C.35/BOX.2 seront donc vendues ensemble.

<b>ENTITE</b>	<b>Quotes-parts dans les parties communes</b>	<b>Précadastrée</b>
CAVE.1	1	C42G2P0035
CAVE.2	2	C42G2P0036
CAVE.3	2	C42G2P0037
CAVE.4	2	C42G2P0038
CAVE.5	2	C42G2P0039
CAVE.6	2	C42G2P0040
CAVE.7	2	C42G2P0041
CAVE.8	2	C42G2P0042
CAVE.9	2	C42G2P0043
CAVE.10	2	C42G2P0044
CAVE.11	3	C42G2P0045
CAVE.12	2	C42G2P0046
CAVE.13	2	C42G2P0047
CAVE.14	2	C42G2P0048
CAVE.15	2	C42G2P0049
CAVE.16	2	C42G2P0050
CAVE.17	2	C42G2P0051
CAVE.18	2	C42G2P0052
CAVE.19	2	C42G2P0053
CAVE.20	2	C42G2P0054
CAVE.21	2	C42G2P0055
CAVE.22	2	C42G2P0056
CAVE.23	3	C42G2P0057
CAVE.24	2	C42G2P0058
CAVE.25	1	C42G2P0059
CAVE.26	1	C42G2P0060
CAVE.27	2	C42G2P0061
CAVE.28	1	C42G2P0062
CAVE.29	2	C42G2P0063
CAVE.30	2	C42G2P0064
CAVE.31	2	C42G2P0065
CAVE.32	1	C42G2P0066
CAVE.33	1	C42G2P0067
CAVE.34	3	C42G2P0068
CAVE.35	2	C42G2P0120
CAVE.36	2	C42G2P0069

**CAVES Superficie (m<sup>2</sup>)**

CAVE.1	<b>2.4</b>
CAVE.2	<b>3.6</b>
CAVE.3	<b>4.7</b>
CAVE.4	<b>4.9</b>
CAVE.5	<b>3.8</b>
CAVE.6	<b>3.8</b>
CAVE.7	<b>3.8</b>
CAVE.8	<b>5.0</b>
CAVE.9	<b>3.9</b>
CAVE.10	<b>3.9</b>
CAVE.11	<b>6.1</b>
CAVE.12	<b>4.2</b>
CAVE.13	<b>4.0</b>
CAVE.14	<b>3.8</b>
CAVE.15	<b>3.6</b>
CAVE.16	<b>5.8</b>
CAVE.17	<b>4.7</b>
CAVE.18	<b>4.4</b>
CAVE.19	<b>4.4</b>
CAVE.20	<b>3.7</b>
CAVE.21	<b>3.8</b>
CAVE.22	<b>5.1</b>
CAVE.23	<b>7.4</b>
CAVE.24	<b>5.1</b>
CAVE.25	<b>3.2</b>
CAVE.26	<b>3.2</b>
CAVE.27	<b>4.5</b>
CAVE.28	<b>3.1</b>
CAVE.29	<b>3.7</b>
CAVE.30	<b>3.7</b>
CAVE.31	<b>4.9</b>
CAVE.32	<b>3.3</b>
CAVE.33	<b>3.3</b>
CAVE.34	<b>7.9</b>
CAVE.35	<b>4.6 (accès via BOX.2)</b>
CAVE.36	<b>4.4 (accès via BOX.22)</b>

**3. Les entités dénommées « PK.## » ou « MO.## », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un emplacement de parking voiture ou moto couvert non fermé et délimité par une ligne de peinture au sol

- en jouissance exclusive et privative : néant

- en copropriété et indivision forcée : les quotes-parts de chaque emplacement de parking dans les parties communes sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

**Superficie et situation**

La superficie de chaque entité est indiquée au tableau ci-dessous.

Les emplacements MO.4 à MO.8 et PK.23 à PK.39 sont situés au sous-sol et les emplacements MO.1 à MO.3 et PK.3 à PK.20 sont situés au rez à l'arrière du volume principal comme dit ci-après.

#### **Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'emplacement de parking.

***On y accède depuis deux rampes accessibles depuis le passage couvert situé au rez, soit à pied soit avec son véhicule. Un escalier est situé au fond à gauche de ces espaces de parcage et les relie entre eux verticalement jusqu'au toit du volume arrière où se situe une sortie de secours.***

<b>ENTITE</b>	<b>Quotes-parts dans les parties communes</b>	<b>Précadastrée</b>
MO.1	3	C42G2P0091
MO.2	3	C42G2P0092
MO.3	3	C42G2P0093
MO.4	3	C42G2P0111
MO.5	3	C42G2P0112
MO.6	3	C42G2P0113
MO.7	3	C42G2P0114
MO.8	3	C42G2P0115
PK.3	11	C42G2P0073
PK.4	11	C42G2P0074
PK.5	11	C42G2P0075
PK.6	11	C42G2P0076
PK.7	11	C42G2P0077
PK.8	11	C42G2P0078
PK.9	11	C42G2P0079
PK.10	11	C42G2P0080
PK.11	11	C42G2P0081
PK.12	11	C42G2P0082
PK.13	11	C42G2P0083
PK.14	11	C42G2P0084
PK.15	11	C42G2P0085
PK.16 (PMR)	14	C42G2P0086
PK.17	11	C42G2P0087
PK.18	10	C42G2P0088
PK.19	10	C42G2P0089
PK.20	10	C42G2P0090
PK.23	11	C42G2P0094
PK.24	11	C42G2P0095
PK.25	11	C42G2P0096

PK.26	11	C42G2P0097
PK.27	11	C42G2P0098
PK.28	11	C42G2P0099
PK.29	11	C42G2P0100
PK.30	11	C42G2P0101
PK.31	11	C42G2P0102
PK.32	11	C42G2P0103
PK.33	11	C42G2P0104
PK.34	11	C42G2P0105
PK.35	11	C42G2P0106
PK.36 (PMR)	14	C42G2P0107
PK.37	11	C42G2P0108
PK.38	11	C42G2P0109
PK.39	10	C42G2P0110

**PARKINGS**      **Superficie  
(m<sup>2</sup>)**

MO.1	<b>3.1</b>
MO.2	<b>3.1</b>
MO.3	<b>3.1</b>
MO.4	<b>3.1</b>
MO.5	<b>3.1</b>
MO.6	<b>3.1</b>
MO.7	<b>3.1</b>
MO.8	<b>3.1</b>
PK.3	<b>12.3</b>
PK.4	<b>12.6</b>
PK.5	<b>12.6</b>
PK.6	<b>12.6</b>
PK.7	<b>12.5</b>
PK.8	<b>12.5</b>
PK.9	<b>12.5</b>
PK.10	<b>12.5</b>
PK.11	<b>12.5</b>
PK.12	<b>12.5</b>
PK.13	<b>12.4</b>
PK.14	<b>12.5</b>
PK.15	<b>12.5</b>
PK.16 (PMR)	<b>16.5</b>
PK.17	<b>12.5</b>
PK.18	<b>12.1</b>
PK.19	<b>12.1</b>
PK.20	<b>12.1</b>
PK.23	<b>12.6</b>
PK.24	<b>12.6</b>
PK.25	<b>12.6</b>

PK.26	<b>12.6</b>
PK.27	<b>12.5</b>
PK.28	<b>12.5</b>
PK.29	<b>12.5</b>
PK.30	<b>12.5</b>
PK.31	<b>12.5</b>
PK.32	<b>12.5</b>
PK.33	<b>12.4</b>
PK.34	<b>12.4</b>
PK.35	<b>12.5</b>
PK.36 (PMR)	<b>16.5</b>
PK.37	<b>12.5</b>
PK.38	<b>12.5</b>
PK.39	<b>12.1</b>

**4. Les entités dénommées « BOX.## », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un emplacement de parking voiture couvert et fermé
- en jouissance exclusive et privative : néant
- en copropriété et indivision forcée : les quotes-parts de chaque emplacement de parking dans les parties communes sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

**Superficie et situation**

La superficie de chaque entité est indiquée au tableau ci-dessous.

Les boxes fermés sont tous situés au sous-sol à l'exception des boxes 1 et 2 qui sont situés au rez tout au fond à droite du volume secondaire comme dit ci-après.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'emplacement de parking.

***On y accède depuis deux rampes accessibles depuis le passage couvert situé au rez, soit à pied soit avec son véhicule. Un escalier est situé au fond à gauche de ces espaces de parcage et les relie entre eux verticalement jusqu'au toit du volume arrière où se situe une sortie de secours.***

<b>ENTITE</b>	<b>Quotes-parts dans les parties communes</b>	<b>Précadastrée</b>
BOX.1	23	C42G2P0116
BOX.2	20	C42G2P0117
BOX.21	22	C42G2P0018
BOX.22	20	C42G2P0119



<b>PARKINGS</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
BOX.1	<b>20.1</b>
BOX.2	<b>17.6</b>
BOX.21	<b>19.0</b>
BOX.22	<b>17.2</b>

<b>AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE</b>
-------------------------------------

**1. La cave C.35** prédécrite à laquelle on accède via le BOX.2 comme dit ci-avant.

**2. Les emplacements BOX.1 et BOX.2** prédécrits situés tout au fond à droite du volume secondaire comme dit ci-avant.

**3. Les emplacements MO.1 à MO.3 et PK.3 à PK.20** prédécrits situés à l'arrière du volume principal comme dit ci-avant.

**4. L'ensemble dénommé « 001 »**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un espace « surface commerciale/bureau », un WC, un hall, un local technique
- en jouissance exclusive et privative : néant
- en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-six / dix millièmes (156/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 60.8m<sup>2</sup>

Situé au rez, à l'avant gauche de l'immeuble

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage de surface commerciale ou de bureau

***On y accède via un hall commun situé au rez et accessible depuis l'entrée principale de l'immeuble.***

**Précadastré : C42G2P0071**

**5. L'ensemble dénommé « 002 »**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un espace « surface commerciale/bureau », un WC, un hall, un local technique
- en jouissance exclusive et privative : néant
- en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-deux / dix millièmes (152/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 59.3m<sup>2</sup>

Situé au rez, à l'arrière gauche de l'immeuble

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage de surface commerciale ou de bureau

***On y accède via un hall commun situé au rez et accessible depuis l'entrée principale de l'immeuble.***

**Précastré : C42G2P0072**

<b>AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE</b>
-----------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 101 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, une chambre, une salle de douche, un WC, une buanderie, un séjour
- en jouissance exclusive et privative : néant
- en copropriété et indivision forcée : cent trente-et-un / dix millièmes (131/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 48.5m<sup>2</sup>.

Situé au 1<sup>er</sup> étage, à gauche de l'immeuble et traversant.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0001**

**2. L'ensemble dénommé « 102 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC, une salle de douche, un séjour/chambre
- en jouissance exclusive et privative : une terrasse
- en copropriété et indivision forcée : cent et trois / dix millièmes (103/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 47.7m<sup>2</sup> dont 12.8m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 1<sup>er</sup> étage, à l'arrière gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0002**

**3. L'ensemble dénommé « 103 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC, un séjour, une chambre, une salle de douche
- en jouissance exclusive et privative : une terrasse
- en copropriété et indivision forcée : cent trente-quatre / dix millièmes (134/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

### **Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 62.9m<sup>2</sup> dont 18.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 1<sup>er</sup> étage, à l'arrière au centre de l'immeuble

### **Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0003**

### **4. L'ensemble dénommé « 104 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, une salle de douche, une buanderie, un séjour/chambre
- en jouissance exclusive et privative : une terrasse
- en copropriété et indivision forcée : cent vingt-deux / dix millièmes (122/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

### **Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 55.1m<sup>2</sup> dont 13.7m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 1<sup>er</sup> étage, à l'arrière droite de l'immeuble

### **Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0004**

### **5. L'ensemble dénommé « 105 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, une salle de douche, une chambre, un séjour, un WC
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses
- en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre / dix millièmes (154/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

### **Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 62.6m<sup>2</sup> dont 7.5m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 1<sup>er</sup> étage, à l'avant droite de l'immeuble

### **Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0005**

### **6. L'ensemble dénommé « 106 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC, un séjour, une chambre, une salle de douche
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : cent quarante / dix millièmes (140/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 58.4m<sup>2</sup> dont 9.1m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 1<sup>er</sup> étage, à l'avant au centre de l'immeuble

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0006**

<b>AU NIVEAU DU DEUXIEME ÉTAGE</b>
------------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 201 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, une chambre, une salle de douche, un WC, une buanderie, un séjour

- en jouissance exclusive et privative : néant

- en copropriété et indivision forcée : cent quarante / dix millièmes (140/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 49.2m<sup>2</sup>.

Situé au 2<sup>ème</sup> étage, traversant, à gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0007**

**2. L'ensemble dénommé « 202 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, un hall de nuit, un débarras, une buanderie, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-trois / dix millièmes (223/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 92.4m<sup>2</sup> dont 19.1m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 2<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0008**

**3. L'ensemble dénommé « 203 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, une buanderie, une salle de bain, deux chambres
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses
- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-neuf / dix millièmes (249/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 103.9m<sup>2</sup> dont 22.1m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 2<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre droit de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0009**

**4. L'ensemble dénommé « 204 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, une buanderie, un WC, une salle de bain, deux chambres
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses
- en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-quatre / dix millièmes (254/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 105.5m<sup>2</sup> dont 22.0m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 2<sup>ème</sup> étage, traversant, à droite de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0010**

<b>AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE</b>
-------------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 301 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, une chambre, une salle de douche, un WC, une buanderie, un séjour
- en jouissance exclusive et privative : néant
- en copropriété et indivision forcée : cent quarante-sept / dix millièmes (147/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 49.2m<sup>2</sup>.

Situé au 3<sup>ème</sup> étage, traversant, à gauche de l'immeuble.

### **Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0011**

### **2. L'ensemble dénommé « 302 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, un hall de nuit, un débarras, une buanderie, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-quatre / dix millièmes (234/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

### **Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 92.5m<sup>2</sup> dont 19.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 3<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre gauche de l'immeuble.

### **Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0012**

### **3. L'ensemble dénommé « 303 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, une buanderie, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-et-un / dix millièmes (261/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

### **Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 104.0m<sup>2</sup> dont 22.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 3<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre droit de l'immeuble.

### **Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0013**

### **4. L'ensemble dénommé « 304 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, une buanderie, un WC, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-six / dix millièmes (266/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 105.5m<sup>2</sup> dont 22.0m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 3<sup>ème</sup> étage, traversant, à droite de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0014**

<b>AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE</b>
-------------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 401 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, une chambre, une salle de douche, un WC, une buanderie, un séjour

- en jouissance exclusive et privative : néant

- en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-deux / dix millièmes (152/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 49.2m<sup>2</sup>.

Situé au 4<sup>ème</sup> étage, traversant, à gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0015**

**2. L'ensemble dénommé « 402 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, un hall de nuit, un débarras, une buanderie, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-et-un / dix millièmes (241/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 92.5m<sup>2</sup> dont 19.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 4<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0016**

**3. L'ensemble dénommé « 403 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, une buanderie, une salle de bain, deux chambres
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses
- en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-neuf / dix millièmes (269/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 104.0m<sup>2</sup> dont 22.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 4<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre droit de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0017**

**4. L'ensemble dénommé « 404 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, une buanderie, un WC, une salle de bain, deux chambres
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses
- en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-quatre / dix millièmes (274/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 105.5m<sup>2</sup> dont 22.0m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 4<sup>ème</sup> étage, traversant, à droite de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0018**

<b>AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE</b>
-------------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 501 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, trois chambres, deux salles de douche, deux WC, un séjour, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bain
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses
- en copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre / dix millièmes (404/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**



Cet ensemble présente une surface de 142.1m<sup>2</sup> dont 19.1m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 5<sup>ème</sup> étage, traversant, à gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0019**

**2. L'ensemble dénommé « 502 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, une buanderie, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-six / dix millièmes (276/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 103.7m<sup>2</sup> dont 22.1m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 5<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0020**

**3. L'ensemble dénommé « 503 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, une buanderie, un WC, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-un / dix millièmes (281/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 105.2m<sup>2</sup> dont 22.0m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 5<sup>ème</sup> étage, traversant, à droite de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0021**

<b>AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE</b>
-----------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 601 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, trois chambres, deux salles de douche, deux WC, un séjour, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bain

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : quatre cent onze / dix millièmes (411/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 142.2m<sup>2</sup> dont 19.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 6<sup>ème</sup> étage, traversant, à gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0022**

**2. L'ensemble dénommé « 602 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, une buanderie, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-un / dix millièmes (281/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 103.8m<sup>2</sup> dont 22.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 6<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précastré : C42G2P0023**

**3. L'ensemble dénommé « 603 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, une buanderie, un WC, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes (285/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 105.2m<sup>2</sup> dont 22.0m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 6<sup>ème</sup> étage, traversant, à droite de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***  
**Précadastré : C42G2P0024**

<b>AU NIVEAU DU SEPTIEME ETAGE</b>
------------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 701 »,** comprenant :  
- en propriété privative et exclusive : un hall, trois chambres, deux salles de douche, deux WC, un séjour, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bain  
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses  
- en copropriété et indivision forcée : quatre cent dix-huit / dix millièmes (418/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 142.2m<sup>2</sup> dont 19.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 7<sup>ème</sup> étage, traversant, à gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0025**

**2. L'ensemble dénommé « 702 »,** comprenant :  
- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, une buanderie, une salle de bain, deux chambres  
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses  
- en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes (285/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 103.8m<sup>2</sup> dont 22.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 7<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0026**

**3. L'ensemble dénommé « 703 »,** comprenant :  
- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, une buanderie, un WC, une salle de bain, deux chambres  
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante / dix millièmes (290/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 105.2m<sup>2</sup> dont 22.0m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 7<sup>ème</sup> étage, traversant, à droite de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0027**

<b>AU NIVEAU DU HUITIEME ETAGE</b>
------------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 801 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, trois chambres, deux salles de douche, un WC, un séjour, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bain

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : quatre cent deux / dix millièmes (402/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 141.0m<sup>2</sup> dont 24.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 8<sup>ème</sup> étage, traversant, à gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0028**

**2. L'ensemble dénommé « 802 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, un WC, une buanderie, une salle de bain, deux chambres

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes (285/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 103.8m<sup>2</sup> dont 22.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 8<sup>ème</sup> étage, traversant, au centre de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0029**

**3. L'ensemble dénommé « 803 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, une buanderie, un WC, une salle de bain, deux chambres
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses
- en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante / dix millièmes (290/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 105.2m<sup>2</sup> dont 22.0m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 8<sup>ème</sup> étage, traversant, à droite de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0030**

<b>AU NIVEAU DU NEUVIEME ETAGE</b>
------------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 901 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC, une salle de bain, trois chambres, deux salles de douche, un séjour, une buanderie
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses
- en copropriété et indivision forcée : quatre cent quarante-trois / dix millièmes (443/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 166.9m<sup>2</sup> dont 42.3m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 9<sup>ème</sup> étage, traversant, à gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0031**

**2. L'ensemble dénommé « 902 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC, une buanderie, un séjour, un hall de nuit, trois chambres, une salle de bain, une salle de douche
- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : quatre cent cinquante-cinq / dix millièmes (455/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et utilisation**

Cet ensemble présente une surface de 173.5m<sup>2</sup> dont 45.9m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 9<sup>ème</sup> étage, traversant, à droite de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble puis via un hall commun.***

**Précadastré : C42G2P0032**

<b>AU NIVEAU DU DIXIEME ETAGE</b>
-----------------------------------

**1. L'ensemble dénommé « 1001 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un séjour, une buanderie, un hall, deux WC, un hall de nuit, trois chambres, une salle de douche, une salle de bain

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : quatre cent quarante-neuf / dix millièmes (449/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 191.2m<sup>2</sup> dont 72.1m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 10<sup>ème</sup> étage, traversant, à gauche de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède directement via la cage d'escalier ou d'ascenseur gauche de l'immeuble.***

**Précadastré : C42G2P0033**

**2. L'ensemble dénommé « 1002 », comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : un hall, deux chambres, deux salles de douche, deux WC, un séjour

- en jouissance exclusive et privative : deux terrasses

- en copropriété et indivision forcée : trois cent septante-huit / dix millièmes (378/10.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

**Superficie et situation**

Cet ensemble présente une surface de 147.1m<sup>2</sup> dont 42.2m<sup>2</sup> de terrasse.

Situé au 10<sup>ème</sup> étage, traversant, à droite de l'immeuble.

**Utilisation**

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

***On y accède directement via la cage d'escalier ou d'ascenseur droite de l'immeuble.***

## **Précadastré : C42G2P0034**

### **III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes**

Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Monsieur Benoît SCHUMACKER, géomètre-expert du bureau ATEXX, ayant son siège à Tilff, le 8 avril 2021.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier 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 ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **IV. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun**

## *DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES SUIVANT LE RAPPORT DU GEOMETRE*

### En sous-sol :

Dans le volume principal (avant), les deux cages d'escaliers qui débouchent au sous-sol, les différents couloirs et sas situés autour de l'îlot central des caves, un local compteurs gaz et eau, un local compteurs électriques, un local technique avec les chambres de visites et les deux cages d'ascenseurs. Dans le volume secondaire (arrière), la rampe d'accès depuis le rez, à l'avant gauche une zone de stationnement pour vélos, la zone de manœuvres et de dessertes des divers emplacements de parking. Au fond à gauche, une cage d'escalier permettant d'accéder au parking situé au rez.

### Au rez-de-chaussée :

Dans le volume principal (avant), deux cages d'ascenseurs, trois cages d'escaliers (dont deux permettent l'accès aux niveaux supérieurs). Un hall d'entrée central avec les boîtes aux lettres qui débouche sur un couloir. Sur la droite, un passage couvert donnant accès à un local poubelle (immédiatement à gauche) ou au fond à deux rampes, l'une descendant vers le niveau de parking inférieur et l'autre vers le niveau de parking supérieur. En extérieur, à l'arrière gauche un espace jardin ou débouchent deux escaliers. Un escalier de secours provenant des niveaux supérieurs du volume principal et un escalier de secours qui permet l'accès à la toiture du volume secondaire situé à l'arrière. Dans le volume secondaire (arrière), la rampe d'accès depuis le rez, à l'avant gauche une zone de stationnement pour vélos, la zone de manœuvres et de dessertes des divers emplacements de parking. Au fond à gauche, une cage d'escalier permettant d'accéder au parking situé au sous-sol et à la toiture de ce volume.

### Au niveau +01 :

Dans le volume principal (avant), deux cages d'escaliers, deux cages d'ascenseur, deux halls, deux gaines techniques, l'escalier de secours arrière. Dans le volume secondaire (arrière), une toiture végétalisée servant de bassin d'orage, des panneaux solaires, un chemin d'évacuation piéton, la sortie de secours du parking.

Aux niveaux +02 à +09 : Deux cages d'escaliers, deux cages d'ascenseur, deux halls, deux gaines techniques, l'escalier de secours arrière.

Au niveau +10 : Deux cages d'escaliers, deux cages d'ascenseur, deux paliers, deux gaines techniques, l'escalier de secours arrière.

Au niveau +11 (toiture) : Une toiture végétalisée servant de bassin d'orage, deux cages d'escaliers (sorties de secours), un chemin d'évacuation piéton entre les deux cages d'escalier, deux cabanes d'ascenseur.

## *DESCRIPTION GENERALE DES PARTIES COMMUNES*

### *1. SOL ET SOUS-SOL*



Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, y compris l'espace jardin.

## 2. GROS MURS – MURS PORTEURS

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus stable; il est commun.

## 3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses est commune.

## 4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

## 5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs (gros murs).

## 6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

Les revêtements et enduits, ainsi que les isolations, des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

## 7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que des terrasses est un élément commun.

## 8. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

## 9. CHEMINÉES

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres, les murs des gaines, les gaines avec leur garniture, et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif, qu'ils desservent exclusivement, sont privatifs.

## 10. TOIT

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdis et le revêtement, ainsi que l'isolation. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est commun.

L'installation photovoltaïque est commune.

Il en est de même de la toiture végétale.

## 11. FAÇADES

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes fenêtres.

#### 12. ESCALIER

Chaque escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier », non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

#### 13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont des parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple, les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'internet et du téléphone.

#### 14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION - ANTENNES

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant, par exemple, les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, et les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

#### 15. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, la rampe d'accès au

garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

#### 16. BALCONS ET TERRASSES

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'usage. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

#### 17. JARDIN

Le jardin de l'immeuble est un jardin d'ornement, à usage commun. L'usage commun du jardin est limité par le respect des occupants des entités du rez-de-chaussée, de sorte que les copropriétaires profitent visuellement du jardin commun mais n'ont pas le droit de s'y promener ni de s'y installer, encore moins d'y organiser des réunions ou barbecues. Ledit jardin à usage commun est donc uniquement accessible pour sa plantation et son entretien.

En aucun cas il ne sera accordé un usage et une jouissance exclusifs dudit jardin.

#### 18. ASCENSEUR

Chaque ascenseur est un élément commun.

Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le moteur en compris tous ses accessoires, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

#### 19. PRÉSOMPTION

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 20. PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, l'isolation, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non

portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privés et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privé soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privé et qui sert à son usage exclusif.

#### 22. FENÊTRES

Les fenêtres et portes fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privées, à l'exception des fenêtres et portes fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

#### 21. PORTES PALIÈRES

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privés sont privées, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

#### 24. TENTES SOLAIRES

Les tentes solaires sont des éléments privés. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privée à chaque lot privé, avec approbation préalable de l'assemblée générale.

#### 25. CITERNES D'EAU DE PLUIE

Les citernes d'eau de pluie sont des éléments communs.

### **V. Modifications éventuelles des statuts de copropriété**

#### 1. Avant la première cession d'un lot privé

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privé.

#### 2. Avant la réception provisoire des parties communes

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

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la

réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice. Il est précisé que ces parties devront se faire assister, à leurs frais, par un ingénieur ou un architecte qui agira pour compte de l'association des copropriétaires.

### 3. Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point 2) qui précède, le comparant devra obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

## **TITRE II - 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

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements, sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Les espaces « surface commerciale/bureau » sont destinés, en principe, exclusivement à usage de commerce ou bureau.

Les débits de boissons, établissement HoRéCa, night shop, salle de sport,... et autres activités susceptibles de troubler la quiétude des habitants sont exclus.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une pénalité à fixer par l'assemblée générale.

### 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 « bon père de famille ».

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.

Un système d'air conditionné peut être installé sur le toit par les propriétaires d'appartements aux deux derniers niveaux soit au +9 et au +10.

Un accès en toiture est prévu Via chaque cage d'escalier intérieure. La dernière volée donne un accès directe à la toiture via une coupole.

*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.

*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.

La télédistribution est installée. 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 toujours se faire avec l'utilisation d'un lift de déménageur par les façades via les accès privatifs (fenêtres de balcons) des appartements. L'utilisation de l'ascenseur est interdit à ce type de manutention.

Ils doivent en outre se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables 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.

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 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.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin.

*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.

Il est fait observer que les châssis sont en aluminium laqué et ne peuvent être peints.

*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.

Un système d'air conditionné peut être installé sur les terrasses par les propriétaires, à l'exception des propriétaires du dernier étage, pour lesquels l'installation sera privilégiée en toiture. Le coffrage doit être uniforme et avoir été validé par les comparants tant qu'il a des droits dans l'immeuble, et ensuite par l'assemblée générale.

*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.

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.

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 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.

*g) Caves*

Les caves ne peuvent être vendues ou louées qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble, dans le respect des entités liées, devant être vendues ensemble, conformément au tableau repris plus haut, et pour autant que l'organisation des raccordements électriques le permette.

*h) Emplacements de parking*

Les emplacements de parking ne peuvent être vendues ou louées qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble, dans le respect des entités privatives liées, devant être vendues ensemble, conformément au tableau repris plus haut, et pour autant que l'organisation des raccordements électriques le permette.

Il est dès lors interdit à un propriétaire d'un appartement et d'un emplacement de parking dans l'immeuble de vendre ou louer

son logement ou surface commerciale/bureau sans vendre ou louer en même temps son emplacement de parking. Toutefois, à titre transitoire, un propriétaire peut vendre ou louer son logement ou surface commerciale/bureau et rester propriétaire de son emplacement de parking, à la condition que celui-ci soit mis en vente ou en location au moment de la signature de l'acte authentique de vente ou du contrat de bail de l'appartement ou surface commerciale/bureau, et le reste, sans discontinuité, jusqu'à ce que le propriétaire trouve un acquéreur ou un locataire.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, 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.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

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.

*i) 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.

*j) 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.

*k) 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 § 9 de l'article 577-2 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 § 9 de l'article 577-2 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'optimiser 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'optimisation 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'optimisation 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 577-2, §10, 3<sup>ème</sup> alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter 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 optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

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

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, dans le respect des prescriptions administratives et légales en vigueur.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, 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 :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

#### Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires 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. - Autres réparations ou travaux

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 conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans

préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève 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.

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 (lesquelles seront stockées dans un sac d'ordures de la Ville de Liège et entreposées dans le local poubelles commun au rez-de-chaussée) 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.

#### Article 12. - Jardin

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. La prise en charge de la maintenance du jardin du rez-de-chaussée par la copropriété, permet d'avoir une harmonie visuelle et de contrainte d'entretien (tonde sur une seule journée) au bénéfice de tous les copropriétaires.

### **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 ;

Elles sont divisées en 10.000/10.000èmes.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;

b) les frais d'administration, les honoraires du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;



- e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;
- g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.
- h) l'entretien des citernes d'eau de pluie
- i) les accès piétons
- j) le chemin d'accès pour les pompiers, son entretien et son aménagement.

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.

Exception : il est ici précisé que les entités « surface commerciale/bureau » ne participeront pas aux frais d'ascenseur/nonobstant accès caves/parkings.

Compte tenu de l'équipement et de la situation des lots, et sous réserve de ce qui est dit ci-avant, il n'y a pas un usage disproportionné d'une partie commune par les propriétaires d'un lot par rapport aux propriétaires d'un autre lot.

En conséquence, il n'y a pas de charges communes spéciales.

#### Article 14. - Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

#### Article 15. - Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Les appartements du rez-de-chaussée sont munis de décompteurs de consommation d'eau de pluie. Ils serviront à répartir les charges liées à la consommation d'eau de pluie : remplissage en cas de sécheresse, entretien du groupe hydrophore, ...

#### Article 16. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et caves et emplacements de parking, et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata

des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

#### Article 17. - 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 18. - 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.

#### Article 19. - 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 20. - 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 *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

#### Article 21. - 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 par l'article 577-11 § 1 et §2 du Code civil ;

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-avant :

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 démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

*e) Frais de transmission des informations*

Tous les frais résultants 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 en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3. 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. 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 privilèges 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 577-11 et 577-11/1 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 toutes 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 577-11 et 577-11/1 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 22. - 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.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### Article 23. - 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.

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 24. - 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 577-9, § 5, 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 577-6, § 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. Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de cinq euros (5 €) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à sept euros (7 €) par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

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.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de cinq euros (5 €) au premier rappel, de cinq euros (5 €) au deuxième rappel, de vingt-cinq euros (25 €) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cent cinquante euros (250 €) de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

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.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume.

#### Article 25. - 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 irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne 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 26. - 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 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2°, 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 27. - 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 28. - 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 commissaire aux comptes

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

4° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

5° Assurance du personnel salarié le cas échéant.

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 29. - 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 30. - 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 le droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 31. - 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 incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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 33. - 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'éventuelle 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 34. - 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, courent 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 35. - 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 577-7 paragraphe 3.

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 36.- Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, 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 37.- 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 38.- 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 577-10, §4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 39.- 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 40.- 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 577-3 à 577-14 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 41. - 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 577-10, paragraphe 3 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 577-6, § 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 42- 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 577-8/2 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 43.- 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 44. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 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 45. - 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 46.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi 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 notaires.

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**

#### Nomination du syndic

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale la société à responsabilité limitée « Bureau de Gestion et Conseils Immobiliers », en abrégé « BGCI », ayant son siège à 4670 Blegny, rue Entre-Deux Villes, 6.

#### Procuration

Et dans un même contexte, le comparant, dûment représenté comme dit est (soit la société MOURY PROMOTION et FM PROPERTIES) déclare constituer pour mandataires spéciaux :

- 1) Monsieur BACKES Jean-Marie
- 2) Monsieur MOURY Gilles Olivier
- 3) Monsieur VERRAES Patrick
- 4) Madame MATZKA Laura
- 5) Monsieur HAENEN Thierry
- 6) Monsieur VANDEPUT Pascal
- 7) Madame TOPPET Caroline, née le 20 mars 1986 à Liège, domiciliée à 4257 Berloz, rue Hameau de Crenwick, 43, collaboratrice de l'étude NOTABIS.
- 8) Madame DIEU Aurélie Françoise Michel Andrée, née le 4 mars 1986, à Liège, domiciliée, 4500 Huy, rue Dormal, 13, collaboratrice de l'étude NOTABIS,

9) Monsieur BEAUJEAN Maxime Paul Ivan Denis, né le 13 septembre 1982, à Eupen, domicilié à 4000 Liège, Boulevard Piercot, 32/61, collaborateur de l'étude NOTABIS,

Ainsi que Tous les collaborateurs de l'étude notariale NOTABIS.

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément.

A qui le comparant, soit tant le propriétaire du terrain, que le propriétaire des constructions, chacun en ce qui le concerne, donne pouvoir de, pour lui et en son nom, vendre tout ou partie des immeubles prédécrits ;

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels ainsi qu'au droit de préemption ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

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

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revendre sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

Aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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

Transcription hypothécaire

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

Dispense de transcription d'office.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office pour quoi que ce soit résultant des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant.

Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire instrumentant certifie les identités, et principalement les dénominations, sièges et numéros d'entreprise, des parties comparantes au vu des pièces requises par la loi.

Destination des lieux

Le notaire instrumentant a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 29 avril 2021 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

**DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Certifiée conforme