

76539



SN0006552

Acte - signé - 04-06-2026 - 2

SD-37.498

ACTE DE BASE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le quatre juin.

Devant Nous, Maître **Louis JADOUL**, Notaire à la résidence de Namur (1^{er} canton).

A COMPARU :

La société à responsabilité limitée "**KETI**", ayant son siège à 4000 Liège, Rue des Guillemins 139, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 1018.298.971; société constituée suivant acte reçu par le Notaire Louis Jadoul, soussigné le trois janvier deux mille vingt-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du huit janvier deux mille vingt-cinq sous le numéro 25301817 et dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Représentée, conformément à l'article 11 de ses statuts, par la SRL « SPUR.QUEST », ayant son siège à 4000 Liège, Rue des Guillemins 139, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 1010.216.693 ; constituée aux termes d'un acte reçu le sept juin deux mille vingt-quatre par le Notaire Pierre CERFONTAINE, à Liège, publié aux annexes du Moniteur belge sous la référence « 2024-06-12/0404877 », dont les statuts n'ont jamais été modifiés depuis, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue immédiatement après la constitution de la société, elle-même représentée, conformément à l'article 14 de ses statuts par Madame TORNABENE Katja, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue immédiatement après la constitution de la société.

Dénommés ci-après invariablement « le propriétaire » ou « le comparant ».

Lequel comparant nous a requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSÉ PRÉALABLE

Le comparant déclare par les présentes être propriétaire du bien suivant :

Ville de LIEGE - 1ère division

Une maison de commerce et de rapport, sur et avec terrain, sise Rue Léopold numéro 33, cadastrée selon titre section A numéro 442C et selon extrait cadastral récent section A, numéro 0442CP0000, d'une contenance d'un are dix-huit centiares (1 a 18 ca).

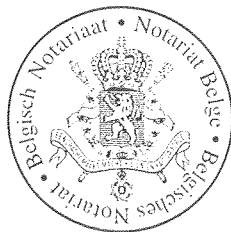
Revenu cadastral non-indexé du bien : trois mille huit cent nonante-cinq euros (3.895,00 €).

Origine de propriété

Originellement et depuis plus de trente ans à compter de ce jour, le bien appartenait à :

- 1/ Madame PIRET Simone Juliette Fernande Marie, pour en avoir recueilli une partie dans la succession de son père, Monsieur PIRET René Charles Maurice, suite à son décès survenu le 29 février 1960 ;
- 2/ Madame PIRET Janine, pour en avoir recueilli une partie dans la succession de son père, Monsieur PIRET Charles, suite à son décès survenu le 5 juin 1969 ;

premier feuillet



- Mesdames TRIES 3/ Denise Joséphine Marie et 4/ Marie Louise Catherine Alberte, pour en avoir recueilli le surplus dans la succession de leur mère, Madame PIRET Madeleine Marie Joséphine Charlotte suite à son décès survenu le 18 juillet 1977.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire WISER en date du 18 juin 1999, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 29 juin 1999, volume 6474 numéro 21, Madame PIRET Janine, prénommée, a cédé ses droits indivis dans le bien à Mesdames TRIES Denise et Marie et à Madame PIRET Simone, toutes prénommées.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Emmanuel BOES, alors à Lanaken, à l'intervention du Notaire André DOYEN, alors à Liège, en date du 21 décembre 2001, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 31 décembre 2001 sous la référence « 35-T-31/12/2001-09815 », Madame PIRET Simone et Mesdames TRIES Denise et Marie, toutes trois prénommées, ont vendu le bien à Monsieur GROUWELS Roger Eduardus Helena Theodorus.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Yves STEENEBRUGGEN, alors à Forest-Bruxelles, à l'intervention du Notaire Emmanuel BOES, alors à Lanaken, en date du 11 août 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 18 août 2006 sous la référence « 35-T-18/08/2006-07308 », Monsieur GROUWELS Roger, prénommé, a vendu le bien à Monsieur PUJOL CULLERE Andreu et Monsieur MARTINEZ MULLOR Alexandre.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, à l'intervention du Notaire Jean MARTROYE de JOLY, à Forest, en date du 26 février 2026, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Liège 1 le 2 mars 2026, sous la référence « 35-T-02/03/2026-01574 », Monsieur PUJOL CULLERE Andreu et Monsieur MARTINEZ MULLOR Alexandre, tous deux prénommés, ont vendu le bien à la SRL « KETI », comparante aux présentes.

Urbanisme

A. Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle.

Conformément au CoDT, la ville de Liège a délivré les informations suivantes relatives au bien en date du 4 novembre 2025 :

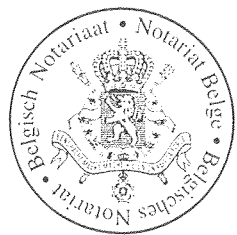
« En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 16 octobre 2025 relative au bien mentionné ci-dessus, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.

Informations extraites du portail cartographique du Groupement d'informations géographiques :

Parcelle concernée	Division: LIEGE 1 DIV Section: A Numéro: D 442C INS: 62063 Surface calculée: 1.21 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue Léopold 33,
---------------------------	--

76539

deuxième feuillet

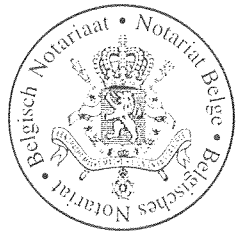


	4000 Liège
Plan de secteur	Nom du plan du secteur d'aménagement : LIEGE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 1.21 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Oui Code carto: 62063-ZPU-0001-03 Libellé: ZPU de Liège Historique dossier: Arrêté du 28/07/1986 Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 62063-RMR-0001-01 Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 62063-REP-0001-01 Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui 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
Schéma de Développement	Parcelle située en SDC : Non

Communal	
Anciennement Schéma de Structure Communal	Parcelle située en SSC – Anciennement Schémas de Structure communaux : Non
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Oui Code carto : 62063-RUB-0006-01 Libellé : Quartier Léopold Historique dossier : arrêté du 27/03/2014 entré en vigueur le 27/03/2014 Liendoc : Ici
Préemption Amercoeur: en	La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercoeur : NON Sans Objet
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
Site à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR: Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Aléa d'inondation Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	La parcelle n'est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
Zone de prévention des captages (SPW)	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
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel: Non

76539

troisième feuillet



ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non
Banque de données de l'Etat des Sols:	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
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	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
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité: Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements: Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30°: Non
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	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
Inventaire du patrimoine immobilier culturel:	Inventaire du patrimoine immobilier culturel: Oui Nature du bien: Monument (pastillé) LIENDOC: ICI
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (100% soit 1.21 ares)
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non

Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non</i>
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	<i>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non</i>
Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)	<i>Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB</i>
Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire:	<i>La parcelle est concernée : NON</i>
Données AIDE:	<i>La parcelle est traversée par un ouvrage: NON La parcelle est traversée par un égout: NON La parcelle est traversée par un collecteur: NON La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé: NON</i>
Permis d'urbanisme après le 01/01/1977	<i>N° 92701 octroyé le 30/06/23 pour transformer la façade.</i>
Permis unique ou intégré	<i>Non</i>
Déclaration urbanistique préalable (DUP)	<i>Non</i>
CU2 de moins de deux ans	<i>Non</i>
Certificat de patrimoine valable	<i>Non</i>
Procès-verbal	<i>Non</i>

[On omet] ».

Le comparant déclare que le bien prédécrit n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux nécessitant un permis d'urbanisme selon le CoDT (article D.IV.4 al. 1 à 4) et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun de ces actes et travaux.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article précité du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

B. Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, il a été demandé à l'Administration communale de Liège, l'affectation prévue au moment de l'acte par les plans d'aménagement, le cas échéant, par le schéma de structure communal, et toutes informations relatives, notamment, à l'inscription du bien prédécrit sur la liste de

76539

sauvegarde ou au classement. Ladite Commune a répondu par courrier en date 12 janvier 2026, ci-annexé.

C. La régularité urbanistique des cinq logements, en sus du rez-de-chaussée commercial est établie à suffisance par une attestation délivrée par la Ville de Liège en date du 12 janvier 2026 ci-annexée.

CHAPITRE II : MISE EN COPROPRIÉTÉ

A. Mise en copropriété

quatrième feuillet

Le comparant place l'ensemble immobilier comprenant le terrain et le bâtiment sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, définie par les articles 3.78 et suivants Code civil et ainsi le diviser en SIX (6) lots privatifs (CINQ appartements et UN commerce), constituant chacun une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces divers lots privatifs.

Cet ensemble immobilier est repris au plan dressé par Monsieur Kevin PETERS, Géomètre-Expert à Queue-du-Bois, en date du 16 mars 2026, lequel plan, après avoir été signé *ne varietur* par le comparant et Nous, Notaire, restera ci-annexé pour faire la loi des parties.

Numéro de précadastration dudit plan : 62063/10191.

Numéro de précadastration de l'ensemble immobilier : section A numéro 0442EP0000.

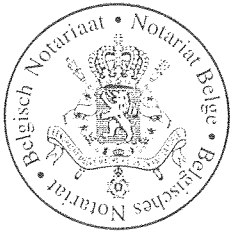
Lequel document formera une annexe unique et restera annexé au présent acte après avoir été paraphé « *ne varietur* » par le comparant et le Notaire. Il sera transcrit avec lui à l'administration générale de la documentation patrimoniale, étant toutefois entendu que la transcription du plan ci-dessus sera remplacée par le dépôt à ladite administration d'une copie de ce plan certifiée conforme par le Notaire instrumentant.

B. Exposé

Le comparant nous a déclaré envisager la division de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit sous forme de lots.

Il nous a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes :

- que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes de l'ensemble immobilier, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation ;
- que la nature du bien dont question au présent acte justifie, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet ensemble immobilier par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi ;
- que dès lors, il nous requiert, Nous, Notaire, de lui donner acte de sa volonté de se soumettre au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 3.78 et suivants du Code Civil ;



- que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :
 - la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
 - la transcription des présents statuts à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale ;
- qu'en outre, il a décidé d'établir un règlement relatif à l'ensemble immobilier ;
- que ce règlement sera également transcrit à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale en application de l'article 2 de la loi hypothécaire ;
- que ce règlement ayant pour objet 1) la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les présents statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire) et 2) les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges (ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges), il est établi à titre de service foncier de l'ensemble immobilier ou de servitude d'indivision forcée ; que dès lors toutes les obligations qu'il impose ne sont que des accessoires de cette obligation principale, et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de cet ensemble immobilier, et leur sont opposables.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes un procès-verbal de division dressé par Monsieur Kevin PETERS, Géomètre-Expert à Queue-du-Bois, en date du 29 avril 2026, 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. Ce rapport demeurera ci-annexé, sans qu'il en résulte une obligation de le transcrire.

C. Division de l'ensemble immobilier

1) Plan des lots

Numéro de lot	Désignation	Étage	Millièmes
LOT 1	Commerce 1	RDC	196 / 1.000 ^{es}
LOT 2	Logement 1	1 ^{er}	174 / 1.000 ^{es}
LOT 3	Logement 2	2 ^e	160 / 1.000 ^{es}
LOT 4	Logement 3	3 ^e	158 / 1.000 ^{es}
LOT 5	Logement 4	4 ^e	156 / 1.000 ^{es}
LOT 6	Logement 5	5 ^e	156 / 1.000 ^{es}
TOTAL :			1.000 / 1.000 ^{es}

2) Description des lots

L'ensemble immobilier comprend six lots privatifs, savoir :

❖ Le **LOT 1** étant le commerce du rez-de-chaussée (sous teinte jaune au plan), comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - *Au niveau du sous-sol* : quatre caves numérotées de 1 à 4 et deux espaces de stockage numérotés 1 et 2 ;
 - *Au niveau du rez-de-chaussée* : le commerce proprement dit ainsi qu'un hall desservant un WC et un espace de stockage numéro 3 ;
- En copropriété et indivision forcée : cent nonante-six millièmes (196/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.
- Clé de répartition spéciale des charges : zéro pour cent (0 %).

Numéro de précadastration du lot : section A numéro 0442EP0001.

❖ Le **LOT 2** étant le logement 1 du premier étage (sous teinte verte au plan), comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - *Au niveau du 1^{er} étage* : un espace d'entrée desservant un dressing, un salon, une cuisine et un hall qui dessert lui-même deux chambres, une salle-de-bain et un WC, ainsi qu'une terrasse ;
- En copropriété et indivision forcée : cent septante-quatre millièmes (174/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.
- Clé de répartition spéciale des charges : vingt pour cent (20 %).

Numéro de précadastration du lot : section A numéro 0442EP0002.

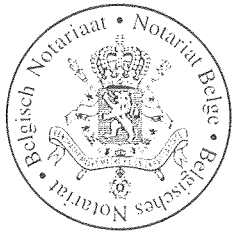
❖ Le **LOT 3** étant le logement 2 du deuxième étage (sous teinte bleu au plan), comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - *Au niveau du 2^e étage* : un espace d'entrée desservant un salon, une chambre et un hall qui dessert lui-même deux autres chambres, une cuisine, une salle-de-bain et un WC ;
- En jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- En copropriété et indivision forcée : cent soixante millièmes (160/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.
- Clé de répartition spéciale des charges : vingt pour cent (20 %).

Numéro de précadastration du lot : section A numéro 0442EP0003.

❖ Le **LOT 4** étant le logement 3 du troisième étage (sous teinte rouge au plan), comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - *Au niveau du 3^e étage* : un espace d'entrée desservant un dressing, un salon, une cuisine et un hall qui dessert lui-même deux chambres, une salle-de-bain et un WC ;
- En copropriété et indivision forcée : cent cinquante-huit millièmes (158/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.
- Clé de répartition spéciale des charges : vingt pour cent (20 %).



Numéro de précadastration du lot : section A numéro 0442EP0004.

❖ Le **LOT 5** étant le logement 4 du quatrième étage (sous teinte rose au plan), comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - *Au niveau du 4^e étage* : un espace d'entrée desservant un dressing, un salon, une cuisine et un hall qui dessert lui-même deux chambres, une salle-de-bain et un WC ;
- En jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- En copropriété et indivision forcée : cent cinquante-six millièmes (156/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.
- Clé de répartition spéciale des charges : vingt pour cent (20 %).

Numéro de précadastration du lot : section A numéro 0442EP0005.

❖ Le **LOT 6** étant le logement 5 du cinquième étage (sous teinte sable au plan), comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - *Au niveau du 5^e étage* : un hall d'entrée desservant une pièce de vie (salon, cuisine et salle-à-manger), trois chambres, une salle de bain et un WC ;
- En copropriété et indivision forcée : cent cinquante-six millièmes (156/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.
- Clé de répartition spéciale des charges : vingt pour cent (20 %).

Numéro de précadastration du lot : section A numéro 0442EP0006.

Il est enfin précisé que les parties communes sont reprises au plan prévauté sous hachuré blanc et cyan.

3) Servitudes et conditions spéciales

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude ou condition particulière qui grève le bien vendu et qu'il n'en a conféré aucune, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Par ailleurs, la division de l'ensemble immobilier appartenant au comparant pourrait entraîner un état de chose qui serait constitutif de servitudes si les lots constitués avaient appartenu à deux propriétaires différents. Il peut en être ainsi notamment des fenêtres, jours et vues, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, électricité, et cætera), gaines techniques et des raccordements aériens (électricité, télédistribution, et cætera), ainsi que des tuyaux de décharges, corniches et gouttières, et cætera, cette énumération n'étant pas limitative. Cet état de chose sera maintenu à titre de servitude par destination du père de famille.

Enfin, le procès-verbal de division dressé par Monsieur Kevin PETERS, géomètre-expert à Queue-du-Bois, ci-annexé, reprend les servitudes, charges et clauses particulières suivantes :

« 4.14 Électricité

Les lots privatifs sont alimentés en électricité par une installation électrique propre à leurs lots. Les compteurs sont séparés (6 compteurs). Les boîtiers électriques sont situés dans la cave privative « cave 1 ».

Cette cave contient les compteurs collectifs électrique de l'immeuble. Le syndic et les copropriétaires peuvent y accéder à tout moment pour les relever, les entretenir ou les remplacer. Cette obligation s'impose à tout propriétaire actuel et futur de la présente pièce.

Les communs sont actuellement raccordés sur le compteur du commerce. Un décompteur pourra être mis en place aux frais de l'association des copropriétaires.

Les copropriétaires sont donc amenés à participer à cette consommation selon l'une des modalités suivantes :

a) soit la consommation des communs est répartie au prorata des quotités entre les copropriétaires, si l'ACP décide de mettre en place un compteur ou décompteur pour les communs ;

b) soit un forfait de 5 € par appartement, payable au commerce via l'ACP et indexé chaque année selon l'indice des prix à la consommation.

4.15 Eau

Les lots sont alimentés en eau et disposent d'un compteur pour tous les logements et un compteur pour le commerce. Les deux compteurs sont situés dans la cave privative au commerce et dénommée « cave 2 ».

Cette cave contient le compteur d'eau des logements de l'immeuble. Le syndic et les copropriétaires peuvent y accéder à tout moment pour les relever, les entretenir ou les remplacer. Cette obligation s'impose à tout propriétaire actuel et futur de la présente pièce (cave2).

Afin d'éviter toute difficulté durable dans la répartition, le relevé ou le recouvrement des consommations d'eau, l'Association des copropriétaires pourra décider d'imposer l'installation d'un compteur individuel au lot concerné, ou procéder à cette installation à la demande du copropriétaire, les frais d'installation, d'entretien et de remplacement étant exclusivement à charge du copropriétaire concerné.

Les décompteurs d'eau étant installés, la répartition des consommations d'eau entre les LOTS 2 à 6 (appartements) se fera sur base de ces décompteurs, sans préjudice des charges communes liées au compteur général.

4.16 Chauffage

Le chauffage est alimenté par des chaudières à échangeur au gaz ; chacun des logements disposent de ce type de chaudière.

Les compteurs à gaz sont séparés et situés dans la cave privative du commerce 1 et dénommé « cave2 ».

Cette cave contient les compteurs de gaz des logements de l'immeuble. Le syndic et les copropriétaires peuvent y accéder à tout moment pour les relever, les entretenir ou les remplacer. Cette obligation s'impose à tout propriétaire actuel et futur de la présente pièce (cave2). ».

En conséquence, les caves privatives du LOT 1 contenant des compteurs, décompteurs, canalisations, raccordements ou équipements techniques desservant les autres lots ou les parties communes sont grevées d'une servitude d'accès technique au profit de l'Association des copropriétaires, du syndic, des copropriétaires concernés et

sixième feuillet

[Signature]



des gestionnaires de réseaux, pour les besoins de relevé, entretien, réparation, remplacement, mise en conformité ou intervention urgente, moyennant préavis raisonnable, sauf urgence.

Chaque fois qu'il peut y avoir contradiction entre le procès-verbal de division précité et les clauses du présent acte de base, singulièrement en ce qui concerne les titres 4) *ACTE DE BASE* et D. *REGLEMENT DE COPROPRIETE* ci-après, le procès-verbal de division prévaudra (en application du principe *lex specialis derogat legi generali*).

4) ACTE DE BASE

SECTION PREMIERE - CHOSES PRIVATIVES

Article A.1^{er} - PRINCIPE

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Article A.2 - CHOSES PRIVATIVES

Sont privatives, notamment les choses suivantes :

§1^{er}. Les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les sols, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations ;
- l'isolation thermique et acoustique réalisée pour le confort propre d'un lot, au niveau du plafond, du mur ou du sol, pour autant qu'elle ne constitue pas un élément structurel commun ;
- les fenêtres comprenant les châssis et les vitres, à l'exception de la porte d'entrée de l'immeuble, qui constitue une partie commune ;
- les fenêtres de toit ou puits de lumière à l'usage exclusif d'un lot privatif ;
- les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des gros murs, des cheminées, des colonnes et poutres ;
- la toiture de l'extension du logement 1
- les portes d'entrée des lots privatifs (à l'exclusion de la peinture extérieure de celle-ci), les portes intérieures, les portes des dépendances privatives (à l'exclusion de la peinture extérieure de celle-ci) ;
- les menuiseries et quincailleries ;
- les installations sanitaires, en ce compris les branchements privatifs reliant les installations d'un lot (évier, machine à laver, sanitaires, etc.) aux conduites communes et les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi.
- les installations du parlophone, du visiophone et du portier automatique propre à chaque lot privatif ;
- les encorbellements lorsqu'ils constituent des volumes fermés intégrés aux logements et des surfaces habitables privatives ;

76539

- les loggias, terrasses et balcons, à l'exclusion de leur structure, de leur assiette et de leur étanchéité.

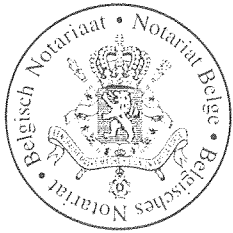
§2. Les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les installations du parlophone et du portier automatique ;
- les sonneries des portes d'entrée ;
- les boîtes aux lettres plaques nominatives et sonnettes propres à un lot, sous réserve du respect de l'uniformité esthétique de l'immeuble ;
- les escaliers extérieurs donnant accès aux lots privatifs ;
- les portes extérieures à l'usage exclusif d'un lot ;
- les éléments d'isolation réalisés pour le confort exclusif d'un lot (chaleur et bruit) même pour l'appartement sous le toit.

Sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

septième feuillet

105



SECTION DEUX - CHOSES COMMUNES

Article A.3 - PRINCIPE

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou certains d'entre eux.

Article A.4 - CHOSES COMMUNES

Sont communes, notamment les choses suivantes :

§1^{er}. Choses en indivision générale entre tous les propriétaires de lots indistinctement, tels :

- le terrain bâti et non bâti ;
- l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis, les fondations, les gros murs, les murs porteurs, les dalles, les poutres, les planchers, les charpentes et tous les éléments structurels de l'immeuble ;
- la porte d'entrée de l'immeuble ;
- les cages d'escalier et de circulation commune ;
- les façades ainsi que leurs revêtements et décorations ;
- les gaines et têtes de cheminées ainsi que leurs conduites ;
- les toitures avec leur recouvrement et, le cas échéant, leur isolant, les gouttières, corniches et les tuyaux de descente des eaux pluviales, même lorsqu'ils traversent ou sont situés dans des parties privatives ;
- le réseau général d'égouts, les fosses et évacuations communes, ainsi que les chambres de visite pour y accéder ;
- les canalisations d'eau, de gaz ainsi que les câbles d'électricité, de téléphonie, de radiotéléphonie, de radiodistribution, de télévision, soit i) d'usage commun, soit ii) d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations et câbles qui se trouvent en dehors des lots qu'ils desservent ;

- Les conduites d'évacuation des eaux usées, qu'elles soient verticales ou horizontales, lorsqu'elles desservent plusieurs lots ;
- les interphones, portiers électroniques et sonneries à la porte de la rue dans leurs parties à usage commun ;
- la peinture extérieure des portes de rue, des portes d'entrée privative aux lots, des châssis (lors de la première AG, le code RAL sera défini pour garantir une harmonie) ;
- les loggias, balcons, terrasses et toitures à jouissance privative, quant à leur structure, leur assiette et leur étanchéité, sauf stipulation contraire expresse ;
- les installations ou équipements en façade ou en toiture (boîtier télécom, installations solaires ou photovoltaïques, antennes,...) pour autant qu'ils bénéficient à toute la copropriété ou à plusieurs lots ;
- en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les lots.

Les choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée à l'état descriptif de division de l'immeuble dont question à l'article A.1 du présent acte de base.

§2. Éléments mitoyens entre deux propriétés : les murs séparant deux lots, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.

§3. Les parts de copropriété sont établies suivant la valeur originale des lots auxquels elles se rapportent conformément au rapport motivé du géomètre-expert. Elles sont fixées forfaitairement. Toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production du rapport requis par la loi.

D. Règlement de copropriété

i. Droits et obligations relatifs aux choses privatives et aux choses communes

SECTION PREMIERE - CHOSES PRIVATIVES

Article R.1^{er} - PRINCIPE

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Article R.2 - SUBDIVISION

Il est interdit aux propriétaires de diviser un lot ou de céder une fraction de lot, même à un propriétaire de l'édifice, à moins d'une décision de l'assemblée générale autorisant cette division, prise selon les majorités requises à cet égard par la loi et moyennant la modification préalable de l'acte de base.

Article R.3 - ELEMENTS PRIVATIFS INTERESSANT LA COPROPRIETE

76539

§1^{er}. Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique tels que couleurs des murs, châssis de fenêtre, des vitres en façade, des portes donnant accès aux lots privatifs, sauf les cas et moyennant le respect des conditions prévues à l'article R.6.

§2. Les travaux d'entretien des éléments dont question au §1^{er} se font suivant les dispositions de l'article R.9 et, le cas échéant, selon les décisions de l'assemblée générale.

Article R.4 – USAGE ET AFFECTATION DES LOTS

huitième feuillet

§1^{er}. Chaque copropriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité et au caractère ordonné de l'ensemble, tant en ce qui concerne l'intérieur de son lot privatif que les parties visibles de l'extérieur de celui-ci, ainsi que les parties communes en général, qu'il en ait ou non la jouissance privative. Il évitera tout trouble anormal de voisinage.

Il est interdit de déposer, stocker ou laisser séjourner des déchets, sacs poubelles, encombrants, denrées périssables, objets insalubres ou tout élément susceptible de provoquer des odeurs, nuisances, écoulements, prolifération de nuisibles ou risques sanitaires dans les parties communes, sur les balcons, terrasses, paliers, caves ou autres espaces non prévus à cet effet.

Tout copropriétaire ou occupant à l'origine d'un problème de salubrité, d'odeurs, de nuisibles, de contamination, d'encombrement ou de dégradation supportera seul les frais de nettoyage, désinfection, désinsectisation, dératisation, évacuation et remise en état nécessaires, sans préjudice des autres recours de la copropriété.

§2. Chaque copropriétaire informera son locataire ou occupant de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

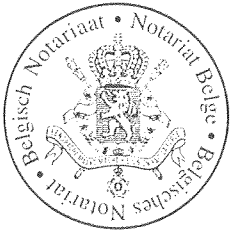
Chaque copropriétaire reste responsable des dégâts et nuisances causés par lui-même, ses locataires, occupants, visiteurs, entrepreneurs ou préposés.

§3. Les lots privatifs sont principalement destinés à l'habitation, à l'exception du LOT 1 qui est à destination commerciale.

Il pourra toutefois être exercé dans les différentes entités privatives, à titre accessoire de la destination principale, toute profession libérale ou activité assimilée compatible avec le caractère résidentiel de l'immeuble, pour autant que cette activité :

- ne modifie pas la destination principale d'habitation du lot ;
- ne génère pas de nuisances pour les autres occupants ;
- ne crée pas de fréquentation anormale dans l'immeuble, par un accueil libre et permanent du public, Les visiteurs, patients ou clients devront être reçus uniquement sur rendez-vous, réservation ou convocation préalable.

Sont notamment visées des activités telles que médecin, kinésithérapeute, avocat, consultant, architecte ou toute activité assimilée, sans que cette liste soit exhaustive.



Les informations professionnelles autorisées pourront être mentionnées sur une plaque discrète, conforme aux prescriptions urbanistiques et aux éventuelles règles déontologiques propres à la profession.

Aucun signe distinctif ou publicité ne pourra apparaître aux fenêtres ou sur la façade du lot concerné, en dehors de ce qui est autorisé par la réglementation urbanistique et compatible avec l'harmonie de l'immeuble.

§4. La location de courte durée ou de type touristique (notamment via des plateformes telles qu'*Airbnb*, *Booking* ou toute plateforme similaire) est autorisée pour autant que :

- le copropriétaire concerné ait préalablement communiqué au syndic un dossier établissant, le cas échéant, l'obtention des permis, enregistrements, attestations de sécurité, accords d'assurance et autorisations administratives requis pour l'activité envisagée ;
- l'activité respecte l'ensemble des réglementations applicables, notamment en matière d'urbanisme, de tourisme, de sécurité incendie, d'assurance, de fiscalité, de salubrité et de tranquillité de l'immeuble ;
- aucun boîtier à clés ne soit installé en façade ou dans les parties communes, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale ou disposition contraire du règlement d'ordre intérieur ;
- l'activité respecte la durée minimale de nuitées éventuellement fixée par l'assemblée générale ou par le règlement d'ordre intérieur ;
- l'activité ne porte pas atteinte au caractère principalement résidentiel de l'immeuble.

Le copropriétaire concerné demeure entièrement responsable du comportement des occupants temporaires, ainsi que de tous troubles, nuisances, dégradations ou dommages causés à la copropriété, aux autres copropriétaires ou occupants.

Si cette activité entraîne une augmentation de la prime d'assurance de l'immeuble, telle qu'attestée par l'assureur de la copropriété, le surplus de prime sera supporté exclusivement par le copropriétaire concerné.

Tous les frais, travaux, aménagements ou mises en conformité nécessaires à l'exercice de cette activité, qu'ils résultent d'exigences administratives, urbanistiques, touristiques, assurantielles, fiscales, des services d'incendie ou de toute autre autorité compétente, sont exclusivement à charge du copropriétaire concerné, sans pouvoir être imputés à la copropriété, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale.

Le syndic ne délivre aucune autorisation administrative, urbanistique, assurantielle ou touristique ; son intervention se limite à vérifier la complétude apparente du dossier au regard des présents statuts et, lorsque l'activité envisagée implique une modification d'usage ou d'affectation, une incidence sur les parties communes, la sécurité, l'assurance, les charges ou la tranquillité de l'immeuble, à soumettre le dossier à l'assemblée générale pour validation interne, conformément à l'article R.14 du présent règlement.

§5. Garage : sans objet.

7639

neuvième feuillet

§6. Si l'un des copropriétaires souhaite procéder à la création de volumes supplémentaires (ex : extensions, annexes, surélévations, aménagement de toiture,...) au profit de son lot, cette création sera soumise aux conditions suivantes :

- une autorisation préalable de l'assemblée générale à la majorité requise par la loi, conformément à l'article R.14 du présent règlement ;
- le respect de l'ensemble des réglementations applicables, notamment urbanistiques ;
- l'absence d'atteinte à la stabilité, à l'esthétique, à l'étanchéité ou à la sécurité de l'immeuble ;
- l'établissement par un géomètre-expert d'un rapport déterminant les nouvelles quotités de copropriété ;
- la modification corrélative de l'acte de base, si nécessaire.

§7. Installation borne de recharge : sans objet.

§8. En cas de changement d'affectation d'un lot, le copropriétaire concerné est tenu d'en informer préalablement le syndic et l'assemblée générale. Il devra accomplir, à ses frais exclusifs, toutes les démarches requises auprès des autorités compétentes. Si ce changement entraîne une augmentation de la prime d'assurance telle qu'attestée par l'assureur de la copropriété, la différence de coût sera supportée exclusivement par le lot à l'origine de la modification, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale.

Article R.5 – TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX CHOSES PRIVATIVES

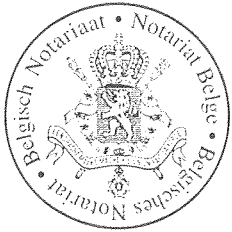
§1^{er}. Lorsque les travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité l'étanchéité, l'isolation acoustique ou thermique, l'esthétique ou la sécurité de la chose commune ou des autres lots, le copropriétaire est tenu d'en informer préalablement le syndic et les autres copropriétaires.

À cette fin, le copropriétaire soumettra à l'avance au syndic et aux copropriétaires, sauf cas d'urgence, un dossier technique complet comprenant au minimum :

- les plans ;
- le descriptif ;
- l'identité des intervenants ;
- la preuve de la souscription d'une assurance responsabilité civile couvrant les travaux projetés ;
- les autorisations administratives requises ;
- l'éventuel état des lieux préalable et contradictoire déjà réalisé ;

À moins qu'ils ne relèvent d'actes conservatoires ou d'administration urgents, les travaux en question ne pourront commencer avant d'avoir obtenu l'accord requis.

Pour tout chantier dont le montant excède un seuil fixé à quinze mille euros (15.000 €) toutes taxes comprises, ou tout autre montant fixé ultérieurement par décision de l'assemblée générale, une assurance tous risques chantier ou équivalente devra également être souscrite.



Les attestations d'assurance devront être communiquées au syndic avant le commencement des travaux. À défaut, le syndic pourra exiger la suspension des travaux jusqu'à régularisation.

En complément des frais de travaux, les honoraires du syndic liés au suivi administratif, technique et juridique de ce dossier spécifique seront exclusivement à charge du copropriétaire concerné, conformément au barème des prestations extraordinaires annexé au contrat de syndic.

§2. Tout copropriétaire qui fait réaliser des travaux dans son lot privatif supporte l'entière responsabilité des dommages causés, directement ou indirectement, aux parties communes ou aux autres lots, ainsi que de toutes les conséquences techniques pouvant en résulter.

Le copropriétaire qui fait réaliser des travaux susceptibles d'affecter l'étanchéité du bâtiment en assume spécialement l'entière responsabilité. En cas d'infiltration, de défaut d'étanchéité ou de dommage en résultant, l'ensemble des réparations, remises en état et conséquences dommageables sera à sa charge exclusive.

En cas de non-respect des présents statuts ou si des dommages surviennent à la suite de tels travaux, le copropriétaire fautif est tenu de réparer intégralement le dommage réellement subi. Ce dommage comprend notamment les frais de remise en état, les honoraires de techniciens, experts ou conseils, les pertes de jouissance subies par les autres copropriétaires, ainsi que les frais de procédure éventuels.

Indépendamment de la réparation intégrale du dommage réellement subi, une indemnité forfaitaire pourra être réclamée afin de compenser le trouble collectif causé à la copropriété, la désorganisation de la gestion commune et les frais administratifs générés par l'intervention irrégulière. Cette indemnité se justifie par le caractère difficilement quantifiable du préjudice collectif subi par l'ensemble des copropriétaires.

Elle est fixée à un montant compris entre deux mille cinq cents euros (2.500,00 €) et dix mille euros (10.000,00 €), compte tenu notamment de la gravité de la durée, du caractère éventuellement répété et des conséquences de l'infraction.

Cette indemnité forfaitaire est due sans préjudice du droit de l'Association des copropriétaires de réclamer l'indemnisation intégrale du dommage réellement subi si celui-ci est supérieur, conformément au droit commun de la responsabilité civile. L'assemblée générale pourra, si les circonstances le justifient, décider de ne pas appliquer l'indemnité forfaitaire ou de la réduire, sans que cela ne constitue un précédent.

§3. Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer les travaux nécessaires dans son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, les autres copropriétaires pourront, dans les limites légalement admissibles, faire procéder, d'office et aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes. Cette faculté ne pourra être exercée qu'après mise en demeure restée sans effet, sauf en cas d'urgence.

§4. Les copropriétaires veilleront, dans la mesure du possible, à favoriser les travaux visant à améliorer la performance énergétique de l'immeuble.

Article R.5bis – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUES ET ACOUSTIQUES

76889

dixième feuillet

§1er. Les travaux d'isolation purement intérieurs à un lot privatif, sans modifier la structure portante de l'immeuble, son aspect extérieur ni les parties communes, peuvent être effectués librement par chaque copropriétaire à la condition d'informer le syndic conformément à l'article R.5, §1^{er} du présent règlement.

§2. Les travaux d'isolation qui affectent un mur séparatif entre deux lots privatifs sont soumis au régime de la mitoyenneté. Les travaux d'isolation portant sur un tel mur, lorsqu'ils sont réalisés du côté intérieur du lot concerné sans en affecter la structure, peuvent être exécutés par le copropriétaire à ses frais exclusifs, après information préalable du syndic et du copropriétaire voisin, conformément à l'article R.5, §1^{er} du présent règlement. Toute intervention modifiant la structure ou l'épaisseur du mur mitoyen requiert en outre l'accord écrit préalable du copropriétaire voisin concerné.

§3. Les travaux d'isolation affectant un gros mur, un mur porteur ou un plancher commun séparant deux entités, la façade, la toiture ou tout autre élément qualifié de commun aux termes de l'acte de base ne peuvent être réalisés qu'après avoir été préalablement autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix, conformément à l'article 3.88, §1^{er}, 1^o, b) du Code civil.

§4. Les travaux d'isolation rendus obligatoires par une disposition légale ou réglementaire, notamment en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB), sont décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 3.88, §1^{er}, 1^o, b) du Code civil.

§5. Dans tous les cas, les travaux d'isolation doivent être réalisés dans le respect des règles de l'art, des normes acoustiques et thermiques en vigueur, et des permis d'urbanisme éventuellement requis. Le copropriétaire qui réalise ou fait réaliser des travaux d'isolation demeure responsable de tout dommage causé aux parties communes ou aux entités privatives voisines du fait de ces travaux.

Article R.6 – ASPECT ESTHÉTIQUE ET VISUEL DE L'IMMEUBLE

§1^{er}. Les façades étant des parties communes de l'immeuble, toute modification de leur aspect extérieur devra respecter l'esthétique générale de l'immeuble et, le cas échéant, être soumise à l'approbation de l'assemblée générale, et ce dans le respect des règles urbanistiques en vigueur.

Les châssis, bien que privatifs, devront, en cas de remplacement, respecter l'esthétique de la façade (couleur, matériau, divisions) afin de préserver l'uniformité de l'immeuble. Le code RAL applicable à l'ensemble des châssis visibles de l'extérieur sera fixé par l'assemblée générale, après obtention des autorisations requises, notamment urbanistiques, le cas échéant. À défaut d'accord sur le ton et le modèle des châssis, les tons et modèles actuels seront conservés (blanc type RAL 9016).

La teinte applicable aux portes, à la rampe d'escalier et aux couloirs des parties communes est fixée au bleu, code RAL 5001, avec une peinture de marque « SIGMA » ou équivalent. Cette teinte pourra être modifiée par décision de l'assemblée générale, pour autant que la nouvelle teinte soit appliquée de manière uniforme et harmonieuse, en une seule intervention ou selon un phasage cohérent décidé par l'assemblée générale, à l'ensemble des éléments concernés, afin de préserver l'unité esthétique des parties communes.

La teinte applicable à la porte d'entrée est fixée au gris, code RAL 7039, avec une peinture de marque « SIGMA » ou équivalent.

La teinte applicable aux garde-corps, rambardes des balcons et/ou éléments similaires visibles en façade est fixée au noir, code RAL 9005, avec une peinture de marque « SIGMA » ou équivalent.

La teinte applicable aux boiseries (plinthes, corniches etc) est fixée, à titre d'information, au blanc, code RAL (9010), avec une peinture de marque « SIGMA » ou équivalent.

Les fenêtres et portes vitrées de l'immeuble pourront être équipées de stores, tentures, voiles, pare-vues ou dispositifs similaires, pour autant que ces éléments restent discrets et respectent l'harmonie architecturale de l'immeuble.

Ces mêmes dispositions s'appliqueront aux fenêtres de toit, existantes ou à venir. En outre, si des fenêtres de toit devaient être ajoutées à l'avenir, celles-ci devraient présenter les mêmes dimensions que les fenêtres de toit déjà existantes. Les frais relatifs à l'ajout de fenêtres de toit dans un lot privatif sont à la charge du propriétaire de ce lot.

Les fenêtres de toit ou puits de lumière affectés à l'usage exclusif d'un lot étant considéré comme des parties privatives, même lorsqu'ils sont intégrés dans une toiture commune, sont entretenus, réparés et remplacés aux frais exclusifs du copropriétaire du lot qu'ils desservent, sauf décision contraire de l'assemblée générale ou sauf dommage affectant un élément structurel commun non imputable audit copropriétaire.

Tout ajout, remplacement ou modification d'une fenêtre de toit devra respecter l'esthétique de l'immeuble, les dimensions, matériaux et teintes imposés par la copropriété ou l'autorité compétente, ainsi que les règles urbanistiques applicables.

Le copropriétaire bénéficiaire supportera seul les frais d'installation, d'entretien, de réparation, de remplacement, de mise en conformité et de remise en état. En cas d'infiltration, défaut d'étanchéité ou dommage aux parties communes ou aux autres lots directement liés à cette fenêtre de toit, à son placement, à son entretien insuffisant ou à son remplacement, il en assumera toutes les conséquences, sauf preuve d'une cause étrangère ou d'un défaut structurel relevant de la copropriété.

§2. Les boîtes aux lettres, sonnettes, plaques nominatives et autres éléments visibles de l'extérieur devront conserver un modèle, une implantation, des dimensions et une présentation uniformes.

§3. S'il existe dans l'immeuble un lot affecté à un usage commercial, son propriétaire ne pourra modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique que dans le respect des prescriptions urbanistiques et de l'harmonie esthétique de l'immeuble.

§4. Chaque copropriétaire devra consulter les autres copropriétaires ou, le cas échéant, soumettre son projet à l'assemblée générale lorsque les modifications envisagées à son lot affectent l'aspect extérieur, la façade, la toiture, les châssis, les terrasses, les balcons, les équipements techniques ou toute partie commune.

Les éventuels travaux d'isolation incombent exclusivement au copropriétaire qui les entreprend, à moins que ces travaux soient décidés par l'assemblée générale pour l'ensemble de l'immeuble, auquel cas ils incombent à la copropriété. Lorsque ces

76539

travaux sont à l'initiative d'un copropriétaire, ce dernier devra veiller au respect des dispositions du présent règlement dans ce cadre.

§5. Aucune décoration festive en façade, en extérieur ou aux fenêtres ne pourra être apposée sans l'accord préalable de tous les autres copropriétaires, à moins que le règlement d'ordre intérieur ne l'autorise expressément et moyennant le respect des conditions qu'il prévoit.

SECTION DEUX - CHOSES COMMUNES

Article R.7 – PRINCIPE – usage des parties communes

onzième feuillet

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user des parties communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sous réserve des jouissances exclusives attribuées par le présent acte.

Les copropriétaires doivent veiller à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble des parties communes. Ils éviteront tout trouble anormal de voisinage. Les activités commerciales avec passage du public (sans rendez-vous préalable) dans les espaces communs sont interdites

Est contraire à ces principes, tout fait d'un copropriétaire qui met obstacle à l'usage des locaux communs à quelque étage que ce soit (encombrement par des objets et instruments, exécution de travaux ménagers, et cætera...).

Chaque copropriétaire informera son locataire ou occupant de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

Les déménagements, livraisons volumineuses, interventions techniques ou manutentions importantes devront être organisés de manière à préserver les parties communes, la sécurité, la tranquillité des occupants et la propreté de l'immeuble. Le copropriétaire ou occupant concerné répondra de tous dommages causés aux parties communes par lui-même, ses préposés, transporteurs, entrepreneurs, locataires, occupants ou visiteurs. Les modalités pratiques pourront être précisées dans le règlement d'ordre intérieur.

Article R.8 – INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS

§1^{er}. L'installation d'appareils ou d'équipements techniques (notamment panneaux photovoltaïques, équipements de climatisation, antennes ou installations similaires) en façade arrière ou en toiture pourra être autorisée, pour autant qu'un dossier technique complet soit préalablement présenté à l'assemblée générale, conformément à l'article R.14 du présent règlement. Nonobstant les dispositions de l'article R.14, cette installation devra :

- être réalisée par des artisans reconnus et assurés ;
- faire l'objet d'un état des lieux contradictoire avant et après travaux.



La copropriété pourra également décider de la mise en place d'une installation de panneaux photovoltaïques destinée à alimenter les parties communes de l'immeuble. Dans ce cas, les frais d'installation, d'entretien, de réparation et de remplacement seront répartis entre les copropriétaires selon leurs quotités dans les parties communes.

Afin de préserver les droits d'aménagement futur de la toiture (notamment la création d'un *rooftop* conformément aux dispositions des statuts de la copropriété), l'implantation de panneaux photovoltaïques ne pourra occuper la totalité de la surface disponible. La surface précise à réserver sera déterminée par l'assemblée générale. À défaut de décision, une zone libre correspondant à quarante pour cent (40 %) de la surface de la toiture devra être maintenue libre de toute installation commune. Ce quota de 40 % est calculé sur la surface existante avant tous travaux d'aménagement.

§2. Les frais d'installation, d'entretien, de réparation et de remplacement des installations seront à charge exclusive du copropriétaire bénéficiaire, sauf décision différente de la copropriété.

§3. Lorsqu'un copropriétaire installe à ses frais une infrastructure technique destinée à desservir son lot (notamment câbles, conduites, gaines techniques, installations énergétiques ou réseaux), les autres copropriétaires pourront ultérieurement s'y raccorder, pour autant que cela soit techniquement possible et moyennant une participation équitable aux frais d'installation, d'adaptation et d'utilisation de cette infrastructure.

§4. Tout projet de création, modification ou utilisation d'une gaine technique, d'un conduit existant ou d'un passage dans les parties communes en vue du placement de canalisations, câbles, conduites, raccordements d'eau, gaz, électricité, fibre optique, télécommunications, évacuations ou équipements similaires destinés à desservir un lot privatif est soumis à l'autorisation préalable de l'assemblée générale, sur présentation d'un dossier technique complet.

Les travaux ne pourront porter atteinte à la stabilité, à la sécurité, à l'étanchéité, à la salubrité, à la résistance au feu, à l'esthétique ou à l'usage normal des parties communes. Les frais de création, modification, entretien, réparation, remplacement, mise en conformité et remise en état seront exclusivement à charge du copropriétaire bénéficiaire.

Le placement de câbles, fils, goulottes, tuyauteries ou équipements apparents en façade, dans les halls, cages d'escalier, couloirs, caves communes ou autres parties communes est interdit, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale et sous réserve d'une intégration esthétique conforme aux prescriptions qu'elle fixe.

Le copropriétaire concerné reste seul responsable des dommages, infiltrations, défauts d'étanchéité, non-conformités, nuisances visuelles ou techniques causés par ces installations.

Article R.9 - MODIFICATION A LA CHOSE COMMUNE

Par dérogation à l'article précédent, les copropriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux, pour autant que ces aménagements ne nuisent ni à la sécurité, ni à la structure, ni à l'étanchéité, ni à l'harmonie générale de l'immeuble et ne soient pas contraires aux présentes clauses.

76839

Article R.10 – JOUISSANCE PRIVATIVE DE CERTAINES PARTIES COMMUNES

§1^{er}. Les **balcons et terrasses** sont des parties communes à jouissance exclusive du lot auquel ils sont rattachés. Leur entretien courant (en ce compris le déneigement et le débouchage des avaloirs), leurs réparations d'usage et, le cas échéant, leur remplacement au titre de l'usage, incombent au copropriétaire qui en a la jouissance exclusive, sauf si les travaux concernent un élément structurel affectant la stabilité, l'étanchéité générale ou la structure du bâtiment.

douzième feuillet

L'entretien courant des garde-corps, rambardes, éléments métalliques, serrureries, avaloirs et accessoires liés aux balcons, terrasses ou parties communes à jouissance privative incombe au copropriétaire qui en a la jouissance exclusive, sauf si les travaux concernent un élément structurel relevant de la copropriété.

Cet entretien comprend notamment le nettoyage, la prévention de la corrosion et, si nécessaire, l'application d'un traitement antirouille ou d'une peinture conforme à la teinte et à l'harmonie générale de l'immeuble. Toute modification de couleur, matériau, aspect ou modèle reste soumise aux règles relatives à l'aspect esthétique de l'immeuble.

§2. Le toit du LOT 6 pourra être aménagé en vue de la création d'un **rooftop**, après obtention des autorisations urbanistiques requises.

Tous les éléments de la toiture, en ce compris les éléments structurels (charpente, couverture principale, stabilité, étanchéité générale) conserveront leur affectation de parties communes dont seule la jouissance sera privative dans le chef du lot concerné. La réalisation de ces aménagements est en outre subordonnée au respect des autres dispositions du présent règlement, et singulièrement à ses articles R.11 et R.14.

§3. Création d'une annexe au rez-de-chaussée : sans objet.

§4. Si l'assemblée générale décide d'affecter le local sis à l'entresol pour l'entreposage de **vélos** ou autres engins de **mobilité douce** (trottinettes, poussettes ou autres), elle déterminera, dans une décision motivée, ceux des copropriétaires qui pourront entreposer lesdits engins dans le local à ce dédié. Elle tiendra spécialement compte, dans sa décision, de la situation au niveau des étages de chaque lot par rapport à l'étage du local en question. Le propriétaire du LOT 4 (3^e étage) ainsi que celui du LOT 1 (commerce) seront prioritaires dans l'attribution d'un emplacement. En tout état de cause, le propriétaire du LOT 1 (commerce) pourra accéder au dit local afin d'assurer l'entretien et la maintenance des machines.

L'assemblée générale pourra en outre décider d'affecter un emplacement dans le hall d'entrée pour entreposer lesdits engins (le cas échéant au moyen d'un système mural, de crochets ou de supports de rangement), sous réserve du respect de la sécurité, de l'évacuation, de l'esthétique des parties communes et des prescriptions éventuelles de l'assureur ou des services d'incendie. Ces emplacements seront réservés en priorité aux copropriétaires qui ne pourront bénéficier d'un emplacement au sein du local prévaut.

L'entreposage est, dans les deux cas, soumis aux conditions suivantes :

- chaque copropriétaire s'étant vu accordé la possibilité d'utiliser l'un ou l'autre des espaces prévus ne pourra entreposer qu'un seul engin de mobilité douce par unité d'appartement ;
- lesdits engins de mobilité douce ne pourront en aucun cas gêner le passage aisé, compte tenu notamment des normes incendies concernant l'évacuation de l'immeuble ;
- les éventuelles batteries des vélos ou engin à mobilité douce ne pourront être rechargées sur une alimentation relevant des parties communes, ces batteries, lorsqu'elles sont amovibles, ne pourront rester dans les parties communes ;
- les engins de mobilité douce ne pourront porter atteinte à l'intégrité des revêtements ni à la propreté des parties communes. Chaque copropriétaire sera responsable des dommages et désagréments causés par son fait et devra en supporter la charge exclusive.

Il est interdit de recharger ou d'entreposer dans les parties communes des batteries, engins électriques, trottinettes, vélos électriques ou appareils présentant un risque particulier d'incendie, sauf emplacement expressément autorisé par l'assemblée générale et conforme aux exigences de sécurité, d'assurance et de prévention incendie.

Toute recharge réalisée dans un lot privatif devra se faire sous la seule responsabilité du copropriétaire ou occupant concerné, au moyen d'une installation conforme, en bon état et adaptée à l'usage prévu. Tout dommage, surprime d'assurance, frais de mise en conformité ou mesure imposée par l'assureur, les services d'incendie ou une autorité compétente en raison d'un usage propre à un lot sera exclusivement à charge du copropriétaire concerné.

§5. Installation borne de recharge dans les parties communes : sans objet.

§6. Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon, dans le cadre de la réalisation ou de l'usage des parties communes à jouissance privative, porter atteinte à la chose commune, ni utiliser leur lot comme une maison individuelle indépendante.

Est interdit, sans autorisation préalable de l'assemblée générale :

- l'installation de dispositifs lourds ou modifiant les réseaux (poêles, cheminées, pompes à chaleur, jacuzzis, panneaux solaires, etc.) ;
- toute modification des façades, châssis, terrasses, toitures et canalisations visibles ;
- tout usage privatif qui nuit à la tranquillité, la sécurité, l'isolation ou l'homogénéité architecturale.

Article R.11 - TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES

§1^{er}. L'entretien et la réparation des parties communes s'effectuent par les soins de la copropriété, sauf disposition expresse mettant certains frais d'entretien courant à charge d'un copropriétaire bénéficiaire d'une jouissance exclusive.

§2. Chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, la réparation ou le remplacement des installations communes ou des équipements desservant plusieurs lots, les copropriétaires devront permettre l'accès auxdites installations et équipements par

76539

leur lot privatif, moyennant information préalable, sauf en cas d'urgence. Les lieux devront être remis en état après intervention.

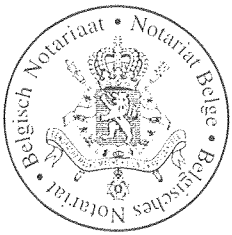
§3. Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés, sur les choses communes, sous réserve de la remise en état des lieux lorsqu'une intervention doit se faire dans une partie privative.

§4. Chaque copropriétaire devra, avant de pouvoir procéder à tous travaux dans son lot ou sur un équipement ou une installation privative située dans les parties communes, prendre toutes les mesures nécessaires afin de protéger les parties communes. Il supportera l'ensemble des conséquences des travaux réalisés et devra remettre en état, à ses frais, toute partie commune qui aurait été endommagée.

§5. En cas de situation urgente mettant en danger l'immeuble (fuite importante, infiltration, problème technique, danger pour la sécurité), tout copropriétaire pourra prendre les mesures conservatoires nécessaires afin de préserver le bâtiment, sous réserve d'en informer les autres copropriétaires et le syndic dans les meilleurs délais.

§6. Si des travaux de réfection du *roofing* principal sont entrepris, le devis devra distinguer la part relative à l'isolation, qui incombe au propriétaire du LOT 6, de celle relative à l'étanchéité, laquelle relève de la copropriété dans son ensemble. En cas de désaccord sur la nature des travaux entrepris, un expert pourra être désigné pour trancher la question, soit de commun accord, soit par une décision du juge de paix.

treizième feuillet



Article R.12 - DOMMAGE CAUSE PAR LES COPROPRIETAIRES

§1^{er}. La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires, est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

§2. Toutefois, lorsque le dommage résulte de la faute d'un des copropriétaires, de ses locataires, de ses occupants, de ses visiteurs, de ses entrepreneurs ou préposés, ce copropriétaire supportera personnellement l'indemnisation ainsi que tous les frais de remise en état, de réparation et les éventuelles conséquences techniques pouvant en résulter.

ii. Dispositions transversales aux choses privatives et aux choses communes

Article R.13 – CHARGE DES FRAIS CONSECUTIFS AUX MODIFICATIONS

§1^{er}. Tout copropriétaire sollicitant un aménagement, une modification ou un changement d'usage pour son seul profit personnel ne peut en faire supporter le coût à la copropriété. Il en assumera donc seul l'ensemble des frais qui en découlent (étude, installation, entretien, réparation et remise en état).

§2. Inversement, lorsqu'une modification décidée par l'Association des copropriétaires a pour objet une amélioration globale de la copropriété, une mise en

conformité de celle-ci ou la préservation structurelle de l'immeuble, tous les frais qui en découleront seront à charge de la copropriété.

Article R.14 – ACTES ET TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION OU INFORMATION PREALABLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

§1^{er}. Lorsqu'une décision de l'assemblée générale est requise, entre autres en vertu de l'article R.4, §4, §6 et §7 (travaux dans les parties privatives) ou de l'article R.10 (parties communes à usage privatif), les conditions suivantes devront être respectées :

- un dossier technique complet devra être présenté à l'assemblée générale ainsi que, le cas échéant, une étude de stabilité si les aménagements envisagés sont susceptibles de porter atteinte à cette dernière ;
- sauf si l'assemblée générale en décide autrement, un état de lieux préalable et contradictoire devra être dressé pour s'assurer que les interventions ne créent pas des dommages aux autres lots
- le projet devra respecter l'ensemble des réglementations applicables, notamment en matière d'incendie ;
- l'assemblée générale pourra demander à prendre connaissance de l'éventuel dossier urbanistique afin de vérifier la conformité du projet.
- l'assemblée générale pourra conditionner son autorisation à la production de la preuve du fait que les intervenants sont valablement assurés ;
- s'il y a lieu, un géomètre devra établir un rapport pour établir les nouvelles quotités relatives à chaque lot et l'acte de base devra être modifié en conséquence.

L'ensemble des frais liés à ce projet, tant concernant l'obtention des différentes autorisations que s'agissant de l'éventuelle révision de l'acte de base, sera exclusivement à charge du copropriétaire concerné. Il assumera également l'entière responsabilité des travaux, ainsi que l'entretien, les réparations et les éventuelles conséquences techniques liées à cette extension.

Le copropriétaire concerné est tenu de faire réaliser les aménagements projetés dans les règles de l'art sous sa seule responsabilité, et de veiller au maintien strict de la stabilité, de l'imperméabilité et de l'étanchéité de l'immeuble. Il supportera en outre l'ensemble des conséquences desdits travaux, en ce compris leur entretien, les réparations qui en résulteraient et les éventuelles incidences techniques y liées.

§2. Lorsqu'en vertu du présent règlement, les actes, travaux ou modifications envisagées par un copropriétaire dans les parties communes ou les parties privatives doivent faire l'objet d'une consultation ou d'une autorisation préalable, l'assemblée générale ou le syndic ne pourront s'y opposer sans motif légitime et objectivement justifié, apprécié souverainement au regard de l'intérêt de la copropriété, et ce pour autant que le projet :

- soit raisonnable et techniquement sérieux ;
- respecte les réglementations applicables ;
- respecte la destination de l'immeuble ;

76539

- ne porte pas atteinte à la sécurité, à la stabilité, à l'étanchéité ou à l'esthétique de l'immeuble ; et
- n'impose aucune charge financière, trouble ou nuisance aux autres copropriétaires.

§3. Toute autorisation, absence d'opposition, faculté d'aménagement, faculté d'exploitation, changement d'usage, changement d'affectation ou possibilité de principe prévue par les présents statuts ne vaut qu'au regard des rapports internes de copropriété et ne constitue en aucun cas une garantie de faisabilité technique, architecturale, urbanistique, administrative, touristique, réglementaire ou assurantielle du projet envisagé.

quatorzième feuillet

Il appartient exclusivement au copropriétaire concerné, sous sa seule responsabilité et à ses frais, de vérifier la faisabilité de son projet, d'obtenir les permis, enregistrements, autorisations ou attestations requis, de faire procéder à toutes études, audits et vérifications utiles, et de s'assurer de la conformité de son projet aux normes applicables, notamment en matière d'urbanisme, de tourisme, de sécurité incendie, d'assurance, de stabilité, d'étanchéité, de salubrité et de tranquillité de l'immeuble.

Cette faculté ne constitue ni une autorisation acquise, ni une garantie urbanistique, ni un droit de construire, de modifier l'affectation ou l'usage d'un lot, d'aménager, d'exploiter ou de mettre un lot en location touristique ou de courte durée. Toute réalisation ou exploitation effective reste soumise, selon le cas, à l'autorisation préalable de l'assemblée générale lorsque celle-ci est requise, à l'obtention des permis et autorisations administratives requis, à l'enregistrement ou aux formalités touristiques applicables, à la vérification de la stabilité, de l'étanchéité, de la sécurité et de l'assurance, à l'adaptation éventuelle des quotités et de l'acte de base, ainsi qu'à l'absence de préjudice, trouble anormal ou charge financière pour les autres lots ou pour la copropriété.

iii. Critères motivés et mode de calcul de la répartition des charges et des coûts

Article R.15 - ENUMERATION DES CHARGES

§1^{er}. Sont communes toutes les charges et tous les frais relatifs à la conservation, l'entretien, l'administration, la réparation et la réfection de la chose commune, ainsi que toutes les dettes encourues dans l'intérêt des copropriétaires ou dues en raison de la chose commune.

Chaque copropriétaire assumera les charges et frais relatifs à l'entretien et à l'usage de la chose commune dans la mesure des quotités dont il dispose dans celle-ci, ainsi que, le cas échéant, dans la mesure de la jouissance exclusive dont il bénéficie.

Les charges communes relatives aux constructions, au sens large, sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

§2. **Les charges ordinaires** comprennent notamment les consommations et frais récurrents de la copropriété, tels que l'électricité des communs, l'assurance, les frais de gestion, les frais administratifs, l'entretien courant et les consommations communes d'eau ou d'énergie.

§3. **Les charges extraordinaires** comprennent notamment les travaux de toiture, les travaux de façade, les travaux structurels, les réparations importantes, les rénovations et les travaux non périodiques.

§4. **Les consommations d'électricité** des parties communes seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotités, sauf clef spéciale décidée valablement.

Dans la mesure où et aussi longtemps que l'alimentation électrique des parties communes dépend du compteur du LOT 1 (commerce), chaque copropriétaire versera au syndic une provision mensuelle destinée à couvrir sa quote-part dans cette consommation.

Si un décompte relatif aux parties communes est installé, aux frais de l'Association des copropriétaires, le propriétaire du LOT 1 en relèvera l'index trimestriellement et le transmettra au syndic.

À défaut de décompte, la consommation des parties communes raccordée au compteur du LOT 1 sera indemnisée selon un forfait de cinq euros (5,00 €) par appartement et par mois, payable au LOT 1 via l'ACP, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ce forfait pourra être révisé par l'assemblée générale et, le cas échéant, indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation.

Cette provision sera fixée, pour la première année, de manière estimative dans le cadre du fonds de roulement initial, puis adaptée, à partir du deuxième exercice, sur la base des consommations réellement constatées. Elle pourra en outre être indexée annuellement, sur décision de l'assemblée générale, selon l'indice des prix à la consommation.

Une caution de cent euros (100,00 €) par lot sera par ailleurs versée et conservée sur le compte de l'Association des copropriétaires à titre de garantie pour le paiement des charges relatives à la consommation d'électricité.

En cas de défaut de paiement, cette caution pourra être affectée au règlement des sommes dues, sans préjudice de l'obligation, pour le copropriétaire concerné de la reconstituer sans délai.

À défaut de régularisation, l'association des copropriétaires pourra engager toute procédure de recouvrement appropriée, conformément aux dispositions légales applicables.

Si un décompte relatif aux parties communes est installé, le propriétaire du LOT 1 en relèvera l'index trimestriellement et le transmettra au syndic. Le syndic remboursera alors le copropriétaire du LOT 1 pour la consommation réelle desdites parties communes, en tenant compte de la répartition des charges fixées au présent règlement. À défaut de décompte, la consommation des parties communes raccordée au compteur du LOT 1 sera indemnisée selon le forfait prévu ci-dessus, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

S'il subsiste un solde positif lors du décompte annuel, celui-ci sera porté au crédit du compte individuel du copropriétaire et imputé sur les provisions ultérieures. En cas de solde négatif, le complément sera réclamé au copropriétaire concerné.

En cas de départ d'un locataire, il appartient au copropriétaire bailleur de régulariser les comptes sur la base du relevé annuel de l'ACP.

76539

§5. **Les décompteurs d'eau** étant installés, la répartition des consommations d'eau entre les LOTS 2 à 6 se fera sur base de ces décompteurs, sans préjudice des charges communes liées au compteur général. Les frais liés au compteur général desservant les LOTS 2 à 6, notamment les frais d'abonnement, d'entretien, de relevé, de remplacement ou de gestion, seront répartis exclusivement entre les LOTS 2 à 6.

Une caution de cent euros (100,00 €) par lot concerné sera par ailleurs versée et conservée sur le compte de l'association des copropriétaires à titre de garantie pour le paiement des charges relatives à la consommation d'eau. Cette caution pourra être utilisée par l'association des copropriétaires en cas de défaut de paiement. Le copropriétaire restera tenu de la reconstituer après son utilisation.

quinzième et dernier
feuillet

Le copropriétaire reste seul responsable envers l'Association des copropriétaires du paiement des consommations d'eau afférentes à son lot, qu'elles résultent de son occupation personnelle ou de celle de tout locataire, occupant ou tiers auquel il aurait donné jouissance du bien. Le défaut de paiement par un locataire ou occupant ne pourra en aucun cas être opposé à l'Association des copropriétaires.

En cas de non-paiement des consommations d'eau dues, après mise en demeure restée sans effet dans le délai fixé par le syndic ou par l'assemblée générale, le copropriétaire défaillant pourra se voir réclamer, outre les montants dus, les intérêts de retard, frais de rappel, frais administratifs, frais de recouvrement et/ou indemnités forfaitaires prévus par le présent règlement, le règlement d'ordre intérieur ou toute décision valable de l'assemblée générale.

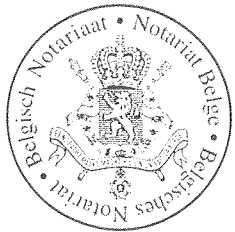
En cas de défaut de paiement répété ou persistant, ou afin d'éviter toute difficulté durable dans la répartition, le relevé ou le recouvrement des consommations d'eau, l'Association des copropriétaires pourra décider, d'initiative ou à la demande d'un des copropriétaires, d'imposer au lot concerné l'installation d'un compteur individuel, d'un dispositif de comptage séparé ou de toute adaptation technique équivalente, aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant. Cette mesure ne pourra être mise en œuvre que sous réserve de faisabilité technique, dans le respect des prescriptions de la CILE et après décision valable de l'assemblée générale lorsque les travaux concernent les parties communes, les installations communes ou l'organisation générale du réseau d'eau de l'immeuble. Les frais liés à cette installation, en ce compris les frais d'étude, de devis, de déplacement, de coordination, de pose, d'adaptation, de remise en état et de suivi administratif, seront portés au compte du copropriétaire du lot concerné, sans préjudice des consommations, indemnités, frais, intérêts et autres montants déjà dus.

Le copropriétaire reste en toute hypothèse tenu au paiement intégral des sommes dues, augmentées, le cas échéant, des intérêts et frais de recouvrement.

À défaut de régularisation, l'association des copropriétaires pourra engager toute procédure de recouvrement appropriée, conformément aux dispositions légales applicables.

Afin de garantir une gestion financière stable de la copropriété, chaque copropriétaire concerné versera une provision mensuelle destinée à couvrir sa consommation privative d'eau ainsi que sa quote-part dans les consommations communes éventuelles.

Le montant de cette provision est fixé par l'assemblée générale sur base d'une estimation raisonnable des consommations annuelles.



Un relevé des décompteurs d'eau sera effectué au minimum deux fois par an. Sur cette base, un décompte individuel sera établi :

- En cas de solde positif, celui-ci sera porté au crédit du copropriétaire et imputé sur les provisions futures ;
- En cas de solde négatif, le complément sera exigible dans un délai fixé par le syndic.

§6. Électricité des caves : sans objet.

§7. Afin de faciliter la gestion d'une petite copropriété, les dépenses mineures d'un montant unitaire n'excédant pas cent euros (100,00 EUR) TTC par trimestre, nécessitées par la gestion courante de l'ACP (papeterie, étiquettes, stickers manquants, petite signalétique, petites fournitures ou achat accessoire similaire), peuvent être exposées au nom de l'ACP sans autorisation préalable de l'assemblée générale, à charge de justification et d'information lors de la plus prochaine assemblée générale. En l'absence de syndic en fonction, une telle dépense pourra être exposée par tout copropriétaire agissant dans l'intérêt commun, sous la même réserve de justification et de ratification.

§8. Les frais de gestion et de syndic constituent des charges d'administration obligatoires pour chaque lot privatif sans exception et **indépendamment de la clé spéciale de répartition**. Aucune dérogation ne peut être accordée, que le lot soit un appartement, un commerce, une cave ou un garage, dès lors qu'il fait partie de la copropriété forcée. Ces frais sont donc supportés par chaque lot selon les quotités de copropriété, sauf décision contraire valablement prise par l'assemblée générale conformément aux dispositions légales. Ils comprennent notamment :

- l'assurance de l'immeuble ;
- la responsabilité civile de l'association des copropriétaires ;
- la protection juridique de la copropriété ;
- les frais de syndic ;
- ainsi que les frais relatifs aux éléments structurels tels que les fondations, murs porteurs, toiture et stabilité générale.

§9. Dans la mesure où certaines conduites d'évacuation des eaux usées, eaux vannes et eaux brunes desservent exclusivement les LOTS 2 à 6, les frais d'entretien, de débouchage, de curage, de réparation et de remplacement relatifs à ces conduites exclusivement affectées aux logements seront supportés uniquement par les propriétaires des LOTS 2 à 6, à l'exclusion du propriétaire du LOT 1, selon la clé spéciale de répartition applicable.

Le LOT 1 supportera seul les frais relatifs aux conduites, branchements et évacuations desservant exclusivement le commerce.

Les conduites d'évacuation des eaux pluviales provenant des toitures, corniches, gouttières et descentes d'eaux pluviales demeurent des parties communes générales, sauf stipulation contraire expresse, et leurs frais sont répartis entre tous les lots selon les quotités de copropriété.

Lorsqu'un bouchon, dégât ou dommage résulte d'un usage anormal, du rejet de produits ou d'objets inappropriés, ou d'une faute imputable à un copropriétaire, occupant, locataire ou visiteur identifié, les frais de débouchage, de nettoyage, de réparation, de remise en état et d'indemnisation des dommages éventuels seront supportés exclusivement par le copropriétaire du lot concerné, sans préjudice de ses recours contre l'occupant responsable.

Article R.16 - REPARTITION DES CHARGES

Les charges de l'indivision se répartissent entre les propriétaires suivant les proportions reprises ci-avant (cfr. l'attribution à chaque lot de millièmes), sous réserve des charges d'entretien et de réparation des couloirs, escaliers commun, espaces communs desservant les appartements ainsi que des canalisations ou évacuations qui desservent exclusivement les appartements, pour lesquelles la clef spéciale de répartition des charges fixées dans le rapport motivé du géomètre trouve à s'appliquer.

Les dispositions de l'article R.15, §8 du présent règlement prévalent sur toute clé spéciale de répartition contraire. En conséquence, le LOT 1 ne peut être dispensé de sa participation aux charges administratives, structurelles et essentielles de la copropriété, lesquelles restent réparties selon les quotités de copropriété, sauf décision contraire valablement prise conformément à la loi ou aux présents statuts.

Compte tenu de la taille réduite de la copropriété, les modalités pratiques de gestion pourront être adaptées par décision de l'assemblée générale, notamment en ce qui concerne la fréquence des relevés, les appels de fonds, les provisions, les modalités de paiement et les échéances de régularisation, pour autant que ces adaptations ne soient pas contraires aux dispositions légales impératives, aux présents statuts ou aux règles de répartition des charges.

Ces adaptations ne pourront toutefois avoir pour effet de modifier les quotités, les clés de répartition des charges ou les droits et obligations essentiels des copropriétaires, sauf décision prise selon les majorités légalement requises.

Article R.17 – CRITERES MOTIVES DE LA REPARTITION DES QUOTITES DE MILLIEMES

Conformément au rapport motivé de Monsieur Kevin PETERS, Géomètre-Expert, les quotes-parts des parties privatives dans les parties communes ont été fixées en tenant compte de la valeur respective de chaque lot en fonction de leur surface, de leur affectation et de leur situation. Chaque partie privative a fait l'objet d'un calcul de superficie et de coefficients de pondération déterminés pour chaque entité suivant son affectation et sa situation. Les coefficients de pondération sont repris audit rapport.

Toute modification affectant les parties communes ou le volume d'un lot impliquera, le cas échéant, une modification de l'acte de base et une adaptation des quotités, aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

Article R.18 – PRINCIPE GÉNÉRAL SUR LA PRISE EN CHARGE DES COÛTS

Tout copropriétaire à l'origine d'une modification affectant son lot privatif, les parties communes ou les quotités de copropriété supporte l'ensemble des frais directs et indirects qui en résultent.

Ces frais comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative :

- les frais techniques (architecte, géomètre-expert, études, stabilité) ;
- les frais juridiques (adaptation de l'acte de base, règlement de copropriété, actes notariés) ;
- les frais administratifs (autorisations, permis, interventions du syndic) ;
- les conséquences financières induites, notamment en matière d'assurance, de charges communes ou de répartition des quotités.

Ce principe s'applique sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale.

Toute création, suppression ou modification de surface privative, ou plus généralement toute modification affectant le volume d'un lot, entraîne automatiquement une révision des quotités de copropriété, sur la base d'un rapport établi par un géomètre-expert.

Les frais liés à cette révision, en ce compris les frais d'expertise et de modification de l'acte de base, sont exclusivement à charge du copropriétaire à l'origine de la modification.

iv. Principes régissant la copropriété

Article R.19 - PRINCIPES RÉGISSANT LA COPROPRIÉTÉ

§1^{er}. Les copropriétaires doivent faire preuve de bonne foi dans l'exercice de leurs droits, qu'ils tirent ceux-ci de la loi ou du présent règlement. Tout abus de droit pourra être sanctionné conformément aux règles légales ou jurisprudentielles en vigueur.

§2. Les décisions de l'assemblée générale ne pourront imposer à un copropriétaire une charge manifestement disproportionnée par rapport à l'utilité qu'il retire de la décision.

§3. Les copropriétaires s'engagent à gérer l'immeuble dans un esprit de coopération, de proportionnalité et de préservation de l'intérêt commun de la copropriété. Ils veilleront notamment à ne pas abuser de leurs droits ni adopter un comportement susceptible de porter atteinte à la tranquillité de l'immeuble, à la gestion normale de la copropriété ou aux droits légitimes des autres copropriétaires.

Article R.20 – PROCEDURE DE RESOLUTION DES CONFLITS

La copropriété adopte un mécanisme progressif et structuré de résolution des différends, visant à éviter le recours judiciaire sauf en dernier ressort ou en cas d'urgence.

Étape 1 — Saisine du syndic (délai : 15 jours ouvrables)

Tout copropriétaire, occupant ou l'Association des copropriétaires elle-même peut adresser au syndic, par écrit recommandé ou par courrier électronique avec accusé de

réception, une réclamation ou une demande de résolution d'un différend relatif à l'application des statuts, du ROI ou d'une décision de l'assemblée générale.

Le syndic dispose d'un délai de quinze (15) jours ouvrables à compter de la réception pour accuser réception, instruire la demande et communiquer sa position ou les mesures qu'il entend prendre.

Si le syndic ne répond pas dans ce délai, la partie requérante peut passer directement à l'Étape 2.

Une carence répétée du syndic constitue un motif de révocation en AG.

Étape 2 — Intervention du conseil de copropriété (délai : 15 jours ouvrables)

Si la réponse du syndic est insatisfaisante ou en cas de carence, la partie lésée peut saisir le conseil de copropriété (s'il existe) ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale. Ce dernier dispose de quinze (15) jours ouvrables pour tenter une conciliation informelle entre les parties, en organisant si nécessaire une réunion de médiation interne.

Cette tentative de conciliation interne peut donner lieu à un procès-verbal de conciliation signé par les parties, qui vaut accord contraignant entre elles sans recours à un acte authentique.

Étape 3 — Médiation formelle (délai : convenu entre parties)

Si les deux premières étapes n'ont pas abouti dans les délais prévus, les parties s'engagent à recourir à une procédure de médiation formelle auprès d'un médiateur agréé conformément aux dispositions du Code judiciaire, avant toute saisine juridictionnelle.

Les frais de médiation sont partagés par moitié entre les parties, sauf accord contraire ou décision contraire du médiateur ou du juge ultérieurement.

Le recours à la médiation suspend les délais de prescription et de forclusion applicables pendant toute la durée de la procédure de médiation, conformément aux dispositions légales applicables.

Étape 4 – Recours judiciaire — seulement après épuisement des étapes 1 à 3

Le juge de paix reste compétent et peut être saisi à tout moment en cas d'urgence avérée ou si une partie décide d'exercer directement ses droits conformément à la loi.

En dehors de l'urgence, les parties sont invitées à privilégier les étapes 1 à 3 avant toute saisine judiciaire.

Article R.21 – CAUTION TRAVAUX

Pour tout chantier entrepris par un copropriétaire, dont le coût est estimé à plus de cinq mille euros (5.000 €) toutes taxes comprises et susceptible d'affecter les parties

communes, le copropriétaire concerné devra, préalablement au début des travaux, constituer une garantie restituable d'un montant équivalent à quinze pour cent (15 %) du coût total estimé des travaux, avec un maximum de cinq mille euros (5.000 €).

Cette garantie sera versée sur le compte bancaire de l'Association des Copropriétaires, moyennant son identification au moyen d'une communication appropriée ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé, et sera gérée par le syndic.

L'assemblée générale ou le syndic pourra exiger, aux frais exclusifs du copropriétaire concerné, l'établissement préalable d'un état des lieux contradictoire, éventuellement complété d'un relevé photographique, avant le commencement des travaux, ainsi qu'un constat contradictoire après leur achèvement.

Cette garantie est destinée à garantir la remise en état des parties communes en cas de dommage constaté lors de l'état des lieux contradictoire dressé après l'achèvement complet des travaux. La restitution de cette garantie interviendra dans les quarante-cinq (45) jours de la validation dudit état des lieux. Celui-ci devra constater l'absence de dégradations aux parties communes. En cas de dégradation, la restitution sera subordonnée à la remise en état de celles-ci par le copropriétaire concerné.

En cas de contestation relative à l'état des lieux final, la garantie sera maintenue jusqu'à la survenance d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Cette garantie est indépendante de toute assurance responsabilité civile souscrite par l'entrepreneur.

Les frais supplémentaires éventuels liés à l'intervention du syndic dans le cadre du suivi de ces travaux, notamment en ce qui concerne l'organisation d'un état des lieux, la gestion administrative ou le contrôle des parties communes, seront considérés comme des frais extraordinaires et resteront exclusivement à charge du copropriétaire à l'initiative des travaux, le syndic intervenant en l'espèce dans l'intérêt de l'Association des Copropriétaires.

Article R.22 – COMMUNICATION DIGITALE

Afin de faciliter la gestion de la copropriété et de réduire les coûts administratifs, les communications officielles entre le syndic et les copropriétaires pourront être effectuées par voie électronique, pour autant que chaque copropriétaire concerné ait accepté individuellement et par écrit ce mode de communication.

En cas d'acceptation de la communication électronique :

- Les convocations aux AG peuvent être envoyées par courrier électronique avec accusé de réception ;
- Les procès-verbaux d'AG peuvent être transmis par voie électronique ;
- Les appels de fonds peuvent être adressés par voie électronique accompagnés d'une facture ou note de débit lisible ;
- Les communications du syndic relatives à la gestion courante sont adressées par voie électronique.

Un registre des acceptations de communication électronique est tenu par le syndic. En l'absence d'acceptation formelle, la communication par courrier recommandé postal reste la règle.

Article R.23 – Protection des données à caractère personnel (RGPD)

Dans le cadre de la gestion de la copropriété, l'association des copropriétaires et le syndic peuvent être amenés à collecter, enregistrer, conserver et traiter certaines données à caractère personnel concernant les copropriétaires, occupants ou personnes en relation avec l'immeuble.

Ces données sont traitées exclusivement dans le cadre de la gestion administrative, technique, financière et juridique de la copropriété, notamment pour la tenue des registres de copropriété, la gestion des assemblées générales, la répartition et la récupération des charges, la communication entre copropriétaires et la gestion des parties communes.

Ces données sont traitées conformément aux dispositions du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel (dit « RGPD »), ainsi qu'à la législation belge applicable en la matière. Le syndic agit, dans ce cadre, en qualité de responsable du traitement ou de sous-traitant pour le compte de l'association des copropriétaires selon la nature des traitements effectués.

Les données ne pourront être utilisées que pour les finalités liées à la gestion de l'immeuble et ne pourront être communiquées qu'aux personnes ou autorités qui y ont légitimement accès.

Les copropriétaires et occupants disposent des droits prévus par la réglementation applicable en matière de protection des données, notamment le droit d'accès, de rectification et, dans les limites prévues par la loi, de limitation ou d'opposition au traitement de leurs données.

L'association des copropriétaires pourra, le cas échéant, décider de l'installation d'un système de vidéosurveillance dans les parties communes de l'immeuble pour des raisons de sécurité, dans le respect de la législation applicable, notamment de la loi relative aux caméras de surveillance et du RGPD. Dans ce cas, l'installation, l'utilisation et la gestion de ce système devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale.

L'installation par un copropriétaire ou un occupant de caméras, sonnettes vidéo, dispositifs de surveillance ou tout système similaire orienté vers les parties communes de l'immeuble est interdite, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale et dans le respect de la législation applicable en matière de protection de la vie privée et de vidéosurveillance.

CHAPITRE III : DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

A. De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

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

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

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Elle porte la dénomination : « Association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble soit à 4000 Liège, Rue Léopold 33.

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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.

Ces fonds doivent être placés sur des comptes distincts, tous ouverts au nom de l'Association des copropriétaires, dont obligatoirement :

- un compte distinct pour le fonds de roulement et
- un compte distinct pour le fonds de réserve.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Un apport annuel au fonds de réserve sera fixé par l'assemblée générale. L'assemblée générale pourra décider que cet apport sera versé mensuellement.

Conformément aux dispositions légales en vigueur, cet apport ne pourra être inférieur à cinq pour cent (5 %) du montant total des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, telles que couvertes par le fonds de roulement.

Pour l'application de la présente disposition, il y a lieu d'entendre par charges communes ordinaires l'ensemble des dépenses courantes de la copropriété, notamment celles financées par les provisions de roulement.

L'assemblée générale veillera, dans la détermination de cet apport, à assurer une gestion prudente et prévoyante de la copropriété.

Le fonds de réserve reste acquis à l'association des copropriétaires en toutes circonstances. Dès lors, en cas de vente, la quote-part du vendeur dans celui-ci ne lui est pas remboursée.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Sans préjudice de l'article 3.92, §6 Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, §6, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

En complément des pouvoirs généraux du syndic, l'Association des Copropriétaires (ACP) peut entreprendre les actions suivantes pour garantir le paiement des provisions et charges :

- Mise en demeure : Envoi d'un recommandé avec accusé de réception par le syndic, générant des intérêts de retard de plein droit à dater de l'échéance non respectée ;
- Procédure judiciaire : Le syndic est habilité à saisir le Juge de Paix pour obtenir un jugement de condamnation contre le copropriétaire défaillant. En cas d'urgence ou de péril financier pour la copropriété, une procédure en référé peut être introduite ;
- Hypothèque légale : L'ACP peut faire inscrire une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire concerné pour garantir les créances de charges ;
- Retenue lors de la vente : Conformément à l'article 3.95 du Code civil, le Notaire instrumentant a l'obligation légale de retenir sur le prix de vente les arriérés de charges ordinaires et extraordinaires dus à l'ACP ;
- Saisie-arrêt sur loyers : Si le lot est donné en location, l'ACP est autorisée à pratiquer une saisie-arrêt entre les mains du locataire pour que les loyers servent prioritairement à l'apurement des dettes de charges du propriétaire.

B. Des organes de l'association des copropriétaires

1) De l'assemblée générale des copropriétaires

Composition et convocation

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, (ou par email avec accusé de réception par celui-ci), au moins dix jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne

peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Le syndic tient une assemblée générale ordinaire (en présentiel ou par visioconférence) au cours du premier semestre de chaque année ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui précède, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste (ou par email avec accusé de réception) et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires (par email) dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion et au vote. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins 15 jours avant le premier jour du mois de juillet au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste (ou par email et lettre simple ou contre décharge à récupérer auprès du syndic selon ce qui a été décidé lors de la première AG), à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée 15 jours au moins avant la date de l'assemblée.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à ce qui précède. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Décisions et majorités requises

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de deux procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de deux procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dont il sera question ci-dessous, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité absolue (50% +1) des voix :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

2° à la majorité des *deux tiers* (2/3) des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice du pouvoir du syndic d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sans préjudice du pouvoir du syndic d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

3° à la majorité des *quatre cinquièmes* (4/5) des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination / affectation de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

g) sous réserve de l'article 3.92, §1^{er}, alinéa 6 Code civil, de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après ;

En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Il est statué à *l'unanimité* des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au point g), font défaut.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

2) Du syndic

Le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Ce syndic peut être :

- Soit un syndic professionnel, inscrit et habilité conformément à la réglementation applicable ;
- Soit un syndic bénévole, c'est-à-dire un copropriétaire acceptant d'exercer ce mandat à titre non professionnel.

Lorsque le syndic est un professionnel, celui-ci devra disposer d'une assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que d'une assurance couvrant la responsabilité liée à la gestion de fonds de tiers.

Lorsque le syndic est assuré bénévolement par un copropriétaire, ce dernier devra veiller à donner suite dans un délai raisonnable et/ou dans le délai prévu par la loi aux demandes et/ou aux procédures prévues par la loi ou les présents statuts.

Dans les deux cas, le syndic exerce les missions prévues par la loi et par les présents statuts. En cas de syndic bénévole, la copropriété veillera à la couverture adéquate de sa responsabilité civile dans l'exercice de sa mission.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à ce qui a été dit ci-avant relativement au patrimoine mobilier, au fonds de roulement et fonds de réserve.
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile (et également par email), ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le présent règlement ou par l'assemblée générale ;
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à l'article 3.30 Code civil, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La présente copropriété est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. Lors de chaque assemblée générale ordinaire, les copropriétaires voteront le budget prévisionnel pour l'exercice suivant. Ce budget sera établi sur base :

- des dépenses réelles de l'exercice précédent ;
- des contrats en cours (syndic, assurances, etc.) ;
- des consommations constatées en eau et électricité ;
- des éventuelles adaptations nécessaires.

L'assemblée générale pourra ajuster le montant des provisions mensuelles afin de garantir l'équilibre financier de la copropriété. Les provisions visées ci-dessus s'intègrent dans le budget global de la copropriété et font l'objet d'un suivi comptable unique.

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Afin d'assurer une gestion transparente et conforme à l'intérêt de la copropriété, lors du renouvellement du mandat du syndic ou au minimum tous les trois (3) ans, l'assemblée générale sera invitée à examiner au moins deux propositions alternatives de gestion émanant de syndics professionnels distincts, sauf si l'assemblée générale décide expressément, pour des motifs raisonnables, de renouveler le mandat du syndic en fonction sans mise en concurrence.

3) Du conseil de copropriété

L'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 Code civil.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, 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.

4) Du commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

C. Des attributs de la personnalité juridique

1) *Des actions en justice. - De la publicité. - De l'opposabilité et de la transmission*

Nonobstant l'article 3.86, §3 Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

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.

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.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées ci-dessus, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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 de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 du §9 de l'article 3.92 Code civil, 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.

2) De l'opposabilité

Les dispositions des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les 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.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée

générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

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

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.

Les décisions de l'assemblée générale 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 auprès 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 ci-dessus ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

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

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément aux présents statuts, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

3) De l'opposabilité et de la transmission (art. 3.94 et s. C. civ.)

§1^{er}. Conformément à l'article 3.94, §1^{er} du Code civil, dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;

- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent point 3. ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le Notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§2. Conformément à l'article 3.94, §2 du Code civil, en cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations précitées :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés ci-avant sont demandés par le Notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées aux quatre premiers 1°, 2°, 3° et 4° du présent point 3. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu

lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§3. Conformément à l'article 3.94, §3 du Code civil, 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 3.87, §1^{er}, alinéa 2.

Les frais de transmission des informations requises sont à charge du copropriétaire sortant.

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 ;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

§4. Conformément à l'article 3.95 du Code civil, 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 3.94, §1^{er} à §3. Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le Notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

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 ci-avant, le Notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

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.

D. De la dissolution et de la liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit. La destruction, même totale, de l'immeuble

ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;
- 2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue ci-avant.

E. De l'assurance de la copropriété

Les propriétaires couvriront tous les risques relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'ensemble immobilier auprès d'une seule compagnie d'assurance, dont la police comprendra au minimum :

- une assurance immeuble avec abandon de recours entre copropriétaires ;
- une assurance responsabilité civile de l'association des copropriétaires ;
- une assurance responsabilité civile pour un éventuel syndic bénévole (si applicable) ;
- une protection juridique spécialisée en matière de copropriété souscrite auprès d'un assureur spécialisé distinct de la police d'assurance de l'immeuble ;
- *idéalement* une couverture pour pertes indirectes (5 %-10 %) lorsque la compagnie le propose.

Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi ou de faute lourde.

Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours à leurs locataires.

Les propriétaires s'engagent à transmettre tout changement d'affectation à la copropriété et au syndic pour apporter la modification au contrat d'assurance. Tout changement d'affectation ou tout travail réalisé par un copropriétaire entraînant une augmentation de la prime d'assurance, telle qu'attestée par l'assureur de la copropriété, mettra le surplus de prime à charge exclusive du copropriétaire concerné.

CHAPITRE IV : INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ IMMO1000 MANAGEMENT

Est ici intervenue la SRL « **IMMO1000 Management** » ayant son siège à 6987 Rendeux, Route de Marche n°1/G, inscrite au RPM de de Liège, division Marche-en-Famenne sous le numéro TVA BE 0794.982.702 société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Manon PEDUZY, à Liège, en date du 19 décembre 2022, et publié aux annexes du Moniteur belge le 21 décembre 2022 sous le numéro « 22384355 », et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ici représentée, conformément à l'article 14 de ses statuts, par son administratrice Madame TORNABENE Katja, demeurant à 4000 Liège, Rue de Laveu 12, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale tenue immédiatement après la constitution de la société.

Ci-après dénommée : « **la société intervenante** ».

A. Décharge de responsabilité

Les actes accomplis pour la mise sous statut de copropriété, la rédaction des présents statuts ainsi que les actes de vente qui en résultent sont réalisés dans un objectif commun d'organisation juridique de l'immeuble.

Les plans, mesurages, surfaces et quotités repris dans le présent acte sont établis sur la base des documents et informations fournis par les professionnels compétents, notamment le géomètre-expert, l'architecte ou tout autre intervenant technique. En conséquence, le comparant ne pourra être tenu responsable d'éventuelles erreurs matérielles, imprécisions ou différences résultant de ces documents, sauf en cas de dol, faute grave ou manquement intentionnel.

B. Soutien logistique et mise en place de la copropriété

Frais de Syndic : la société intervenante intervient en soutien au démarrage de la copropriété par l'octroi d'une intervention forfaitaire fixée à deux mille quatre cents euros (2.400,00 €), montant établi sur base des usages et prix du marché pour une gestion standard de première année pour une copropriété de 6 lots. Cette somme a été consignée entre les mains du Notaire instrumentant et sera libérée au profit de l'association des copropriétaires dès l'ouverture de son compte bancaire. Cette intervention est strictement limitée à ce montant forfaitaire. Tout éventuel surplus

d'honoraires (lié au choix du prestataire par l'assemblée générale), ainsi que les frais de création à la BCE, les frais de commissaire aux comptes ou tout autre frais administratif, incombent exclusivement à l'Association des Copropriétaires (ACP).

Assurances (Incendie et Protection Juridique) : L'immeuble est couvert par une police d'assurance "Multirisque Immeuble" et une "Protection Juridique" souscrites par la société intervenante. Les primes afférentes à ces contrats pour les 12 premiers mois à compter de leur date de souscription respective sont intégralement réglées par elle.

Décisions d'Assemblée Générale : Si l'Assemblée Générale des copropriétaires devait décider de modifier, résilier ou souscrire de nouveaux contrats (syndic ou assurances) avant l'expiration de la première année :

- Tout surplus de coût ou différence de prime par rapport aux montants initialement pris en charge par la société intervenante sera à la charge exclusive de l'Association des copropriétaires. La société intervenante ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable de ce surcoût.
- À l'inverse, si un changement de contrat devait dégager un surplus ou un remboursement (ristourne au prorata), celui-ci reviendra de plein droit à l'Association des copropriétaires pour son fonds de roulement.

Il est expressément stipulé que la société intervenante n'intervient qu'en qualité de société facilitatrice dans le cadre de la mise sous statut de l'immeuble, sans exercer ni pouvoir exercer une mission de syndic, de gestionnaire, de courtier d'assurance ou de mandataire permanent de l'Association des copropriétaires.

Elle n'assume aucune mission de représentation générale ni de gestion continue de la copropriété. Sauf convention expresse, écrite et distincte, elle ne bénéficie d'aucune commission, rétrocession, exclusivité, rémunération indirecte ou avantage particulier relatif à la désignation ou au maintien d'un syndic, d'un assureur ou de tout autre intervenant. Les interventions matérielles ou financières qu'elle consent dans le cadre du démarrage de la copropriété sont accordées à titre ponctuel et commercial, sans garantie de résultat, sans obligation de poursuite et sans création d'aucun droit acquis au profit de quiconque.

Les actes éventuellement posés par la société intervenante après la naissance de l'Association des copropriétaires sont strictement cantonnés aux seuls actes conservatoires urgents, à l'exclusion de toute administration générale ou permanente.

Elle ne supporte aucune responsabilité relativement aux décisions futures de l'assemblée générale ni quant aux prestataires librement choisis par l'Association des copropriétaires.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

À titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, les dispositions transitoires suivantes sont applicables.

A. Désignation d'un syndic

Aucun syndic statutaire n'est désigné par les présentes.

Jusqu'à la première assemblée générale, aucun syndic n'exercera de mandat permanent ; seuls les actes conservatoires urgents et strictement nécessaires à la préservation de l'immeuble, à la continuité des assurances et à la mise en place de la copropriété pourront être accomplis par le comparant, ou, après naissance de l'association des copropriétaires, par tout copropriétaire agissant dans l'intérêt commun, sous réserve de ratification par la première assemblée générale.

B. Assurance

Les polices d'assurance souscrites par la SRL « IMMO1000 Management » seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, jusqu'à la décision de la première assemblée générale relative à leur maintien, remplacement ou adaptation.

Il est toutefois précisé que toute décision de modification, de remplacement ou de résiliation des polices d'assurance devra être mise en œuvre de manière à garantir la continuité de la couverture de l'immeuble. Aucune résiliation ne pourra prendre effet avant la prise d'effet d'une nouvelle police d'assurance couvrant au minimum les mêmes risques essentiels.

C. Création du fonds de réserve

Afin de permettre à l'association des copropriétaires de disposer d'une trésorerie initiale de dix mille euros (10.000,00 €), chaque acquéreur d'un lot privatif versera, lors de la signature de son acte authentique d'achat, une contribution initiale au fonds de réserve fixée à dix euros (10,00 €) par quotité détenue dans les parties communes. Cette somme sera perçue par le Notaire instrumentant pour le compte de l'Association des copropriétaires et lui sera intégralement reversée dès l'ouverture de son compte bancaire.

Cette contribution relevant du fonds de réserve, elle est définitivement acquise à l'association des copropriétaires et ne pourra en aucun cas faire l'objet d'un remboursement, même en cas de cession du lot. Elle est attachée au lot et bénéficie aux propriétaires successifs, sans droit à répétition dans le chef du copropriétaire sortant.

D. Première assemblée générale

La première assemblée générale devra se tenir dans un délai raisonnable après la naissance effective de l'association des copropriétaires et au plus tard dans les six (6) mois de la signature de l'acte authentique de vente du dernier lot privatif.

Cette première assemblée générale statuera notamment sur :

- la nomination du syndic ;
- la durée du premier mandat, sans pouvoir être inférieure à 12 mois ni supérieure à 36 mois ;
- la présentation et l'examen des offres de syndic ;
- la documentation sur un syndic professionnel ou un syndic bénévole ;

- la validation ou la reprise des assurances communes ;
- l'adoption d'un premier budget ordinaire de fonctionnement permettant de couvrir les charges communes initiales et, le cas échéant, d'un budget extraordinaire pour des investissements spécifiques ;
- La fixation d'une provision de roulement mensuelle initiale. À cet égard, il est indiqué qu'un montant indicatif de six mille euros (6.000 €) annuel peut constituer une base de calcul pour première année, à titre de mise en route de la copropriété.

Cette provision est destinée à couvrir notamment :

- les consommations d'électricité des parties communes ;
- les consommations d'eau de chaque lot privatif ;
- les frais administratifs et de gestion courants

Ce montant est réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs quotités respectives.

À titre indicatif, cette provision comprend notamment :

- une provision de cinq euros (5 €) par mois pour l'électricité des parties communes ;
- une provision de quarante (40 €) par mois pour l'eau ;
- une provision de quatre-vingts euros (80 €) par mois pour les frais de gestion et divers, incluant notamment une dotation au fonds de réserve estimée à quatre euros (4 €) par mois et par lot

Il est précisé que, pour la première année, cette provision constitue un montant de démarrage et ne comprend pas nécessairement l'ensemble des charges récurrentes de la copropriété, notamment les primes d'assurance de l'immeuble.

À partir de la mise en place effective des contrats et en fonction des dépenses réelles, les provisions seront adaptées et pourront inclure, notamment, les primes d'assurance de l'immeuble ainsi que toute autre charge récurrente décidée par l'assemblée générale.

Les provisions sont exigibles selon les modalités fixées par l'assemblée générale ou, à défaut, selon les appels de fonds établis par le syndic.

En cas de retard de paiement, le syndic pourra adresser au copropriétaire concerné un rappel ou une mise en demeure. Les intérêts de retard, frais administratifs raisonnables, frais de mise en demeure et frais de recouvrement pourront être portés à charge du copropriétaire défaillant, conformément aux décisions de l'assemblée générale, au règlement de copropriété et aux dispositions légales applicables.

En cas de défaut de paiement persistant, le syndic se réserve le droit de prendre, au nom et pour compte de l'Association des copropriétaires, toutes mesures utiles, conservatoires, amiables ou judiciaires, nécessaires au recouvrement des sommes dues, en ce compris, le cas échéant, les mesures prévues par la loi.

Ces montants sont donnés à titre purement indicatif et prévisionnel, sans valeur contractuelle ni opposable, et ne constituent en aucun cas un engagement de l'Association des copropriétaires.

Les provisions et appels de fonds seront fixés et adaptés par l'assemblée générale en fonction des besoins réels de la copropriété.

- L'établissement d'une règle d'ajustement automatique : pour les exercices suivants, le budget sera réévalué annuellement sur base des dépenses réelles de l'exercice précédent (N-1), majorées de dix pour cent (10 %) à titre de réserve de sécurité pour faire face à l'évolution des coûts. L'assemblée générale pourra toutefois décider, à la majorité simple, d'augmenter ce pourcentage si les circonstances économiques ou des besoins spécifiques de l'immeuble le justifient ;
- la détermination du seuil à partir duquel plusieurs devis devront être sollicités pour la réalisation de travaux ou de prestations, lequel est fixé par les présentes à 500,00 € (cinq cents euros) hors T.V.A., sauf modification ultérieure par l'assemblée générale ;
- la fixation ou la confirmation du code RAL et des modèles uniformes applicables aux châssis, boîtes aux lettres, sonnettes, plaques nominatives et éléments visibles de l'extérieur ;
- la rédaction et la mise en place d'un règlement d'ordre intérieur, lequel pourra inclure, si les copropriétaires le souhaitent, un *scoring* des nuisances assorti d'un système d'avertissement progressif.
- la désignation éventuelle d'un commissaire aux comptes ;
- la détermination des modalités de conservation des archives de la copropriété.

Afin de permettre un choix éclairé de l'assemblée générale, il sera joint à la convocation de cette première assemblée générale au minimum trois propositions de contrat de syndic émanant de professionnels distincts, reprenant notamment les conditions de rémunération, les prestations comprises et les éventuelles prestations complémentaires.

Lors de la première assemblée générale, l'assemblée veillera à ce que les prestations facturées par le syndic pour la constitution et la mise en place administrative de la copropriété demeurent raisonnables et proportionnées à la taille de l'immeuble.

CHAPITRE VI : PROCURATION

Le comparant, a déclaré par la présente constituer comme mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir séparément **tout collaborateur** de l'étude SCEAU-NOT des Notaires **Louis JADOUL, Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, Corine BRISON et Alexandre BUGGENHOUT**, Notaires associés à Bouge (Namur 1^{er} canton) aux fins d'agir en leur nom et pour leur compte comme suit :

- Signer tout acte de base modificatif ou rectificatif ;

- Vendre totalement ou partiellement l'immeuble prédécrit, notamment sous forme de parties privatives dans l'immeuble ci-avant décrit ainsi que de quotités dans les parties communes de l'immeuble ;
- Vendre totalement ou partiellement des parties communes de l'immeuble ci-avant décrit ;
- Et ce à l'amiable ou judiciairement, de gré à gré, par vente publique ou licitation, dans la forme, moyennant le prix, sous les charges, clauses et conditions à telle personne ou personnes que le mandataire avisera ;
- Faire dresser tous cahiers des charges, former tous les lots, diviser, adapter, corriger, modifier les actes de dépôt, de division, les actes de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur et tout acte de base modificatif ou rectificatif, établir l'origine de propriété, faire toutes les déclarations, stipuler toutes les dispositions des servitudes et de communauté ;
- Obliger les mandants de toute lésion et de toutes justifications et mainlevées ;
- Déterminer le moment d'entrée en jouissance, le lieu, la manière et le délai pour le paiement des prix de vente, recevoir les frais et tous accessoires, d'en donner quittance et décharge avec ou sans subrogations ;
- Exiger l'inscription d'office ou d'y dispenser entièrement ou partiellement pour quelque raison que ce soit, après ou sans accorder mainlevée d'opposition, saisies et autres empêchements, consentir à mainlevée et à la radiation de toutes inscriptions quelconques et mentions en marge, de gages avec ou sans renonciation aux privilèges, actions résolutoires et droits réels, renoncer à toutes poursuites et contraintes ;
- Accepter de l'acquéreur, adjudicataire et autres, des garanties et hypothèques à la sûreté du paiement ou l'exécution des obligations, accepter toutes mentions et subrogations, avec ou sans garantie ;
- A défaut de paiement ou à l'exécution des obligations, charges et conditions, ainsi qu'en cas d'un quelconque litige, d'assigner et de comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, faire opposition, aller en appel et se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, jugements et arrêts, utiliser tous moyens même extraordinaires d'exécution, comme la revente après folle enchère, l'annulation de la vente, la saisie immobilière, rang judiciaire, etcetera, conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;
- Au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci ;
- Aux effets ci-dessus, conclure tous actes juridiques, passer et signer tous actes et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES

A. FRAIS

Les frais du présent acte d'un montant de trois mille cent trente-trois euros et trente cents (3.133,30 €) sont à charge de la SRL « IMMO1000 MANAGEMENT », qui se

réserve le droit d'en répercuter le coût à due proportion à chaque acquéreur de lot, suivant les millièmes acquis.

Détail :

- Enregistrement + annexes : 150 euros
- Transcription hypothécaire : 285 euros
- Honoraires par lot d'appartement et de commerce : 180,00 € / lot, soit 1.080 euros
- Frais administratifs et de dossier : 1.000 euros
- Débours (cadastre, BDES, cartographies, droit d'écriture, Naban, e-registration) : 150 euros
- TVA : 468,30 euros.

B. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription pour quoique ce soit lors de la transcription du présent acte.

C. CERTIFICAT D'IDENTITÉ ET D'ETAT CIVIL

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties personnes morales au vu des informations publiées aux Annexes du Moniteur belge.

c) Conformément à la Loi Hypothécaire, le Notaire instrumentant atteste et certifie l'exactitude i) des nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties personnes physiques sur base des données des registres de l'état civil, ii) de la dénomination, la forme juridique, le siège social, la date de l'acte constitutif et le numéro d'entreprise des personnes morales.

D. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège susindiqué.

E. DECLARATIONS

Chacun des comparants, présent ou représenté comme il est dit, déclare ne pas être frappé d'incapacité, ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

Le comparant déclare expressément avoir pris connaissance du contenu de l'article 9 de la Loi de Ventôse par la lecture que le Notaire soussigné vient de leur en donner. Ledit article traitant des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du notariat.

Ensuite de quoi, le comparant, après avoir été informé par le Notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclare considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

F. DROIT D'ECRITURE

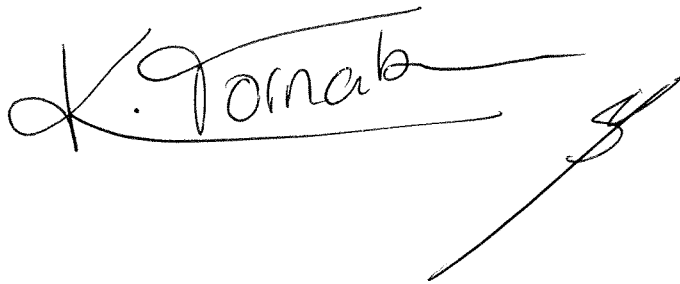
Le présent acte est soumis au droit d'écriture qui s'élève à un montant de CENT euros (100,00 EUR). Payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT ACTE.

Fait et passé à Namur (1^{er} canton), en l'Etude.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 5 mai 2026 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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, ainsi que Nous, Notaire.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "K. Tornab", followed by a long, sweeping horizontal stroke and a final flourish.

76539



SN0006542

PP3IDPAA
18de43a8-5c37-4e1c-b4b0-53e88355b9e8



Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

Annexe - signé - Acte de base

SPF Finances - SERVICE PLAN LIEGE
Exp.: Avenue du Prince de Liège 133 - 5100 Namur

Péters
Kevin
Henri Robert
Fosse aux Pierres, 3
4053 Chaudfontaine

Votre courrier du : 11.05.2026 | Nos références : MEOW-2026-DD-00782313 | Annexe : 1

Liège, le 20 mai 2026

Demande identification préalable

Madame,
Monsieur,

Veuillez trouver en annexe la réponse à votre demande d'identification préalable du 11.05.2026.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Administration Mesures & Évaluations
SERVICE PLAN LIEGE



Retrouvez des informations sur
FIN.BELGIUM.BE



Une question ?
Appelez-nous au 02 572 57 57

WWW.FIN.BELGIUM.BE

DOCUMENTATION PATRIMONIALE • SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES

.be

KA



Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Acte de base

Numéro de plan : 62063/10191

Nos références : MEOW-2026-DD-00782313

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
62063 A 442 C P0000	LIEGE 1 DIV	Rue Léopold 33	MAISON COMMERCE	Cadastré

IDENTIFICATION PRÉALABLE

DATE DE DÉBUT : 16.03.2026

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES COMMUNES

Nature	Quotités	ID parcelle
PART.COMM.GEN. BAT	1000	62063 A 442 E P0000

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : COMMERCE 1 - CAVE 1 - CAVE 2 - CAVE 3 - CAVE 4 -
STOCKAGE 1 - STOCKAGE 2 - STOCKAGE 3

ID parcelle : 62063 A 442 E P0001

Nature : COMMERCE #

Niveau : -1,0

Quotités générales : 196/1000

Dénomination : LOGEMENT 1

ID parcelle : 62063 A 442 E P0002

Nature : APPARTEMENT #

Niveau : 1

Quotités générales : 174/1000

Dénomination : LOGEMENT 2

ID parcelle : 62063 A 442 E P0003

Nature : APPARTEMENT #

Niveau : 2

Quotités générales : 160/1000

Dénomination : LOGEMENT 3

ID parcelle : 62063 A 442 E P0004

Nature : APPARTEMENT #

Niveau : 3

Quotités générales : 158/1000

Dénomination : LOGEMENT 4

ID parcelle : 62063 A 442 E P0005

Nature : APPARTEMENT #

Niveau : 4

Quotités générales : 156/1000

Dénomination : LOGEMENT 5

ID parcelle : 62063 A 442 E P0006

Nature : APPARTEMENT #

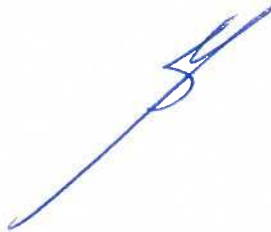
Niveau : 5

Quotités générales : 156/1000

Total des quotités générales :

1000/1000

Signé «ne varietur» par les parties et le
Notaire soussigné pour demeurer
annexé à un acte reçu de jour par Maître
Louis JADOUL, Notaire associé à
Namur, le 4/10/2016



Province de LIEGE

Commune de Liège

Objet : Plan pour acte de base

Situation : Rue Léopold 33
Liège

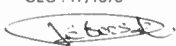
Demandeur : IMMO1000 MANAGEMENT
Route de Marche 1G
Rendeux

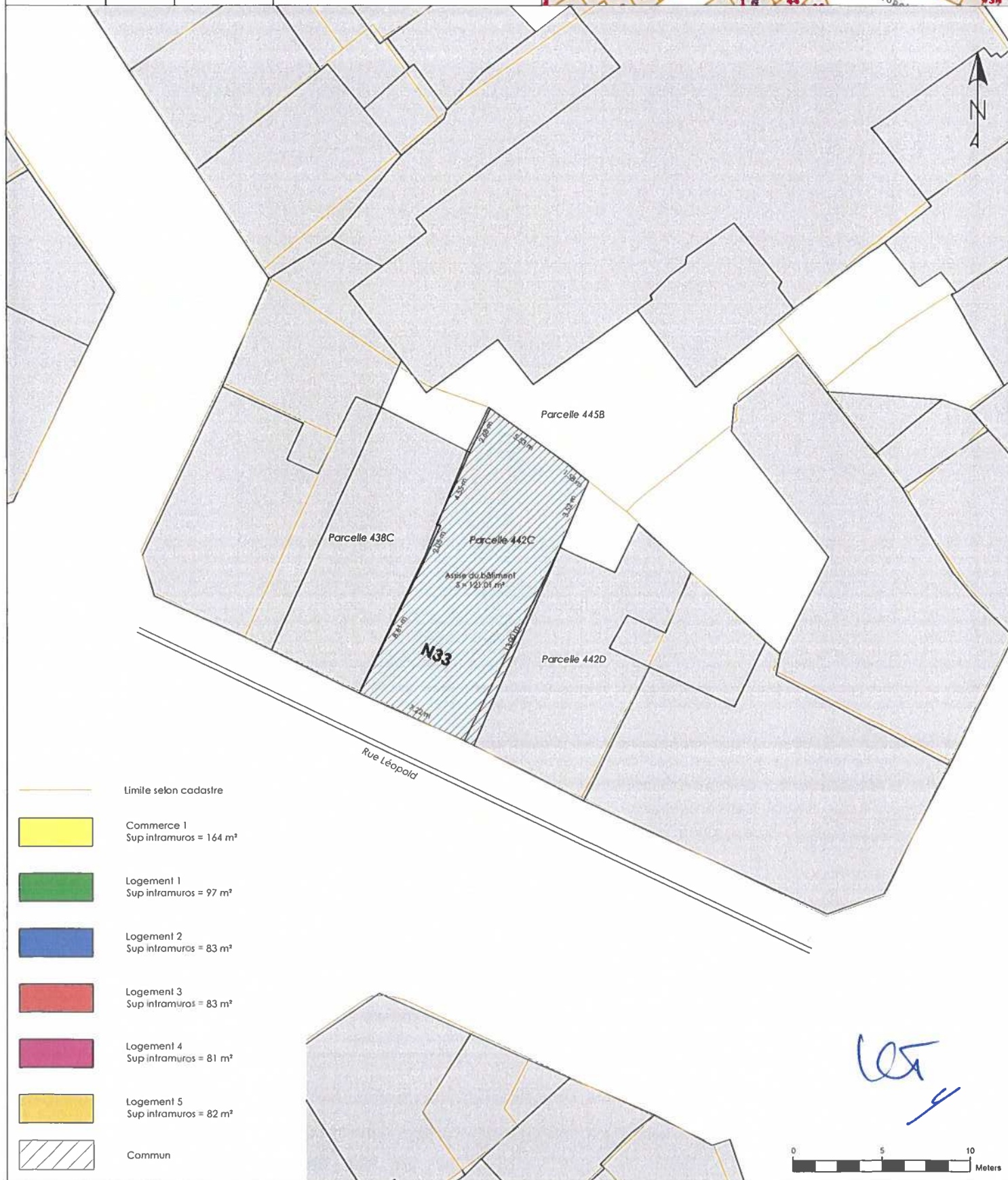
Cadastre : 1 Div
Section : A
Parcelle : 442C

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Fosse aux Pierres 3,
4053 Embourg

Tel : +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

Echelle : 1/200 Page : 1/8 Date : 16-mars-26

Signature : 



Province de LIEGE

Commune de Liège

Objet : Plan pour acte de base

Situation : Rue Léopold 33
Liège

Cadastre : 1 Div
Section : A
Parcelle : 442C

Demandeur : IMMO1000 MANAGEMENT
Route de Marche 1G
Rendeux

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Fosse aux Pierres 3,
4053 Embourg

Tel : +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

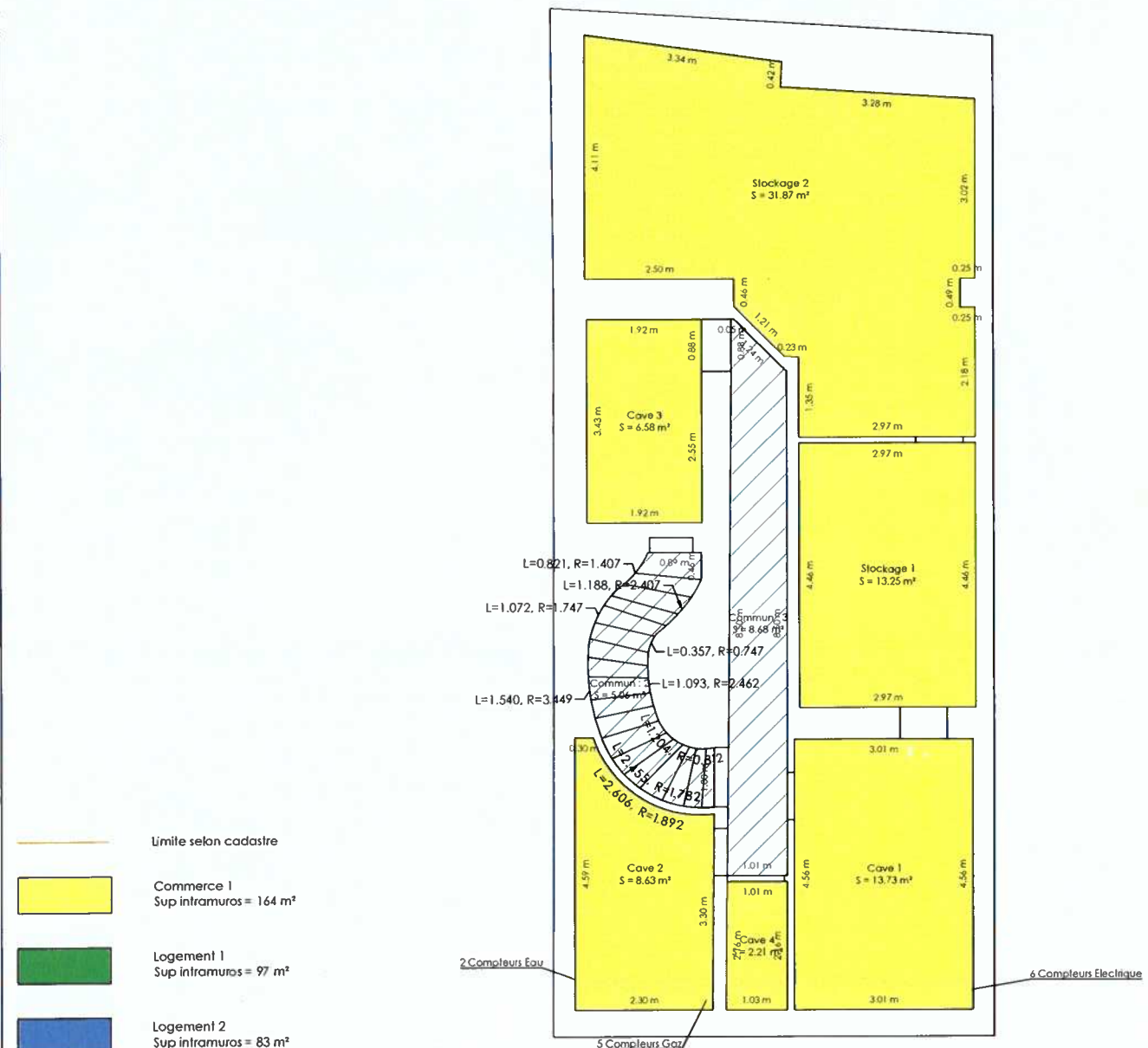
Echelle : 1/75

Page : 2/8

Date : 16-mars-26

Signature :

Kévin Péters



Cave

LA



Province de LIEGE

Commune de Liège

Objet : Plan pour acte de base

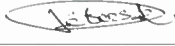
Situation : Rue Léopold 33
Liège

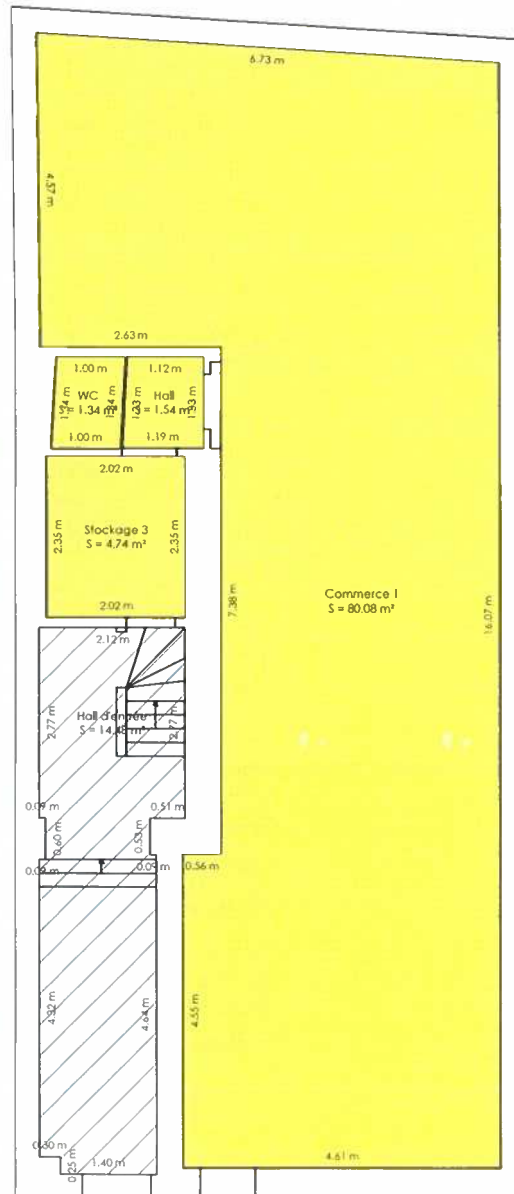
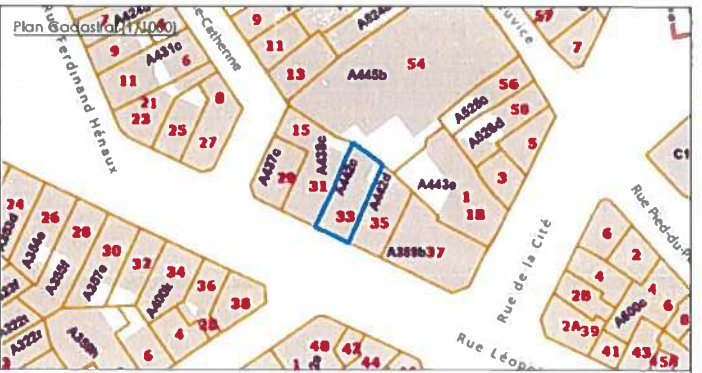
Cadastre : 1 Div
Section : A
Parcelle : 442C

Demandeur : IMMO1000 MANAGEMENT
Rue de Marche 1G
Rendeux

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Fosse aux Pierres 3,
4053 Embourg
Tel : +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

Echelle : 1/75 Page : 3/8 Date : 16-mars-26

Signature : 



-  Limite selon cadastre
-  Commerce 1
Sup intramuros = 164 m²
-  Logement 1
Sup intramuros = 97 m²
-  Logement 2
Sup intramuros = 83 m²
-  Logement 3
Sup intramuros = 83 m²
-  Logement 4
Sup intramuros = 81 m²
-  Logement 5
Sup intramuros = 82 m²
-  Commun

Rez-de-chaussée

105



Province de LIEGE

Commune de Liège

Objet : Plan pour acte de base

Situation : Rue Léopold 33
Liège

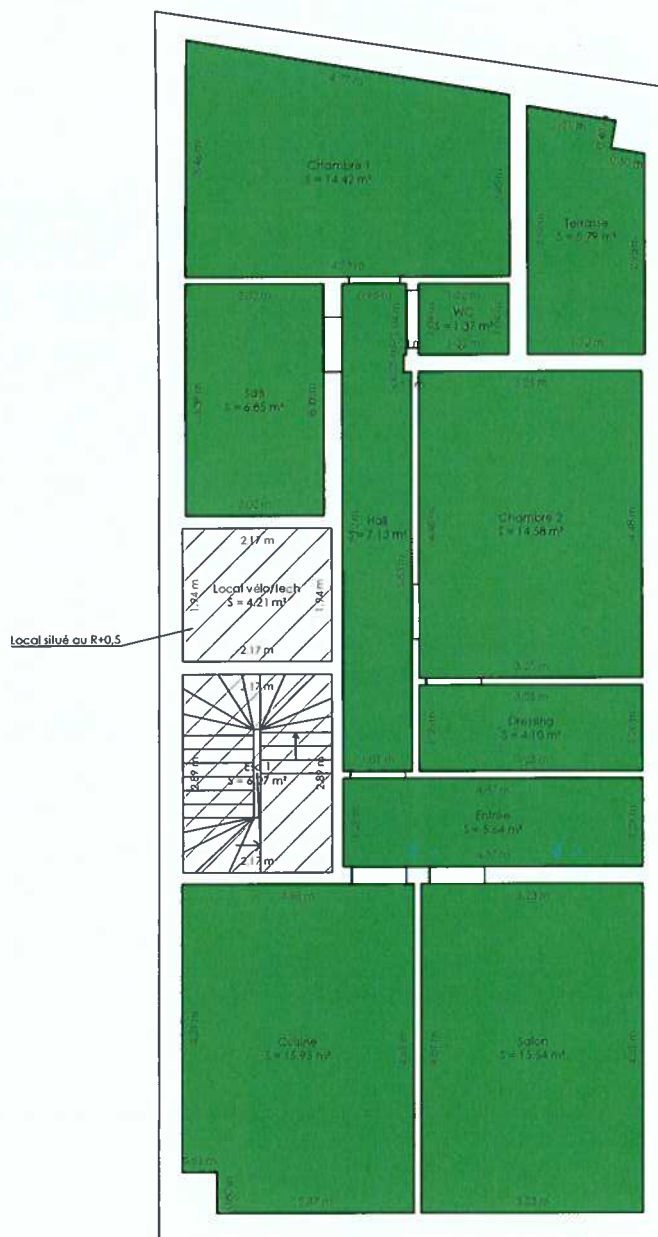
Cadastre : 1 Div
Section : A
Parcelle : 442C

Demandeur : IMMO1000 MANAGEMENT
Route de Marche 1G
Rendeux

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Fosse aux Pierres 3,
4053 Embourg
Tel : +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

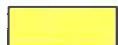
Echelle : 1/75 Page : 4/8 Date : 16-mars-26

Signature :



Localité au R+0.5

1er étage

-  Limite selon cadastre
-  Commerce 1
Sup intramuros = 164 m²
-  Logement 1
Sup intramuros = 97 m²
-  Logement 2
Sup intramuros = 83 m²
-  Logement 3
Sup intramuros = 83 m²
-  Logement 4
Sup intramuros = 81 m²
-  Logement 5
Sup intramuros = 82 m²
-  Commun

0 2 4 Meters

KP

Province de LIEGE

Commune de Liège

Objet : Plan pour acte de base

Situation : Rue Léopold 33
Liège

Cadastre : 1 Div
Section : A
Parcelle : 442C

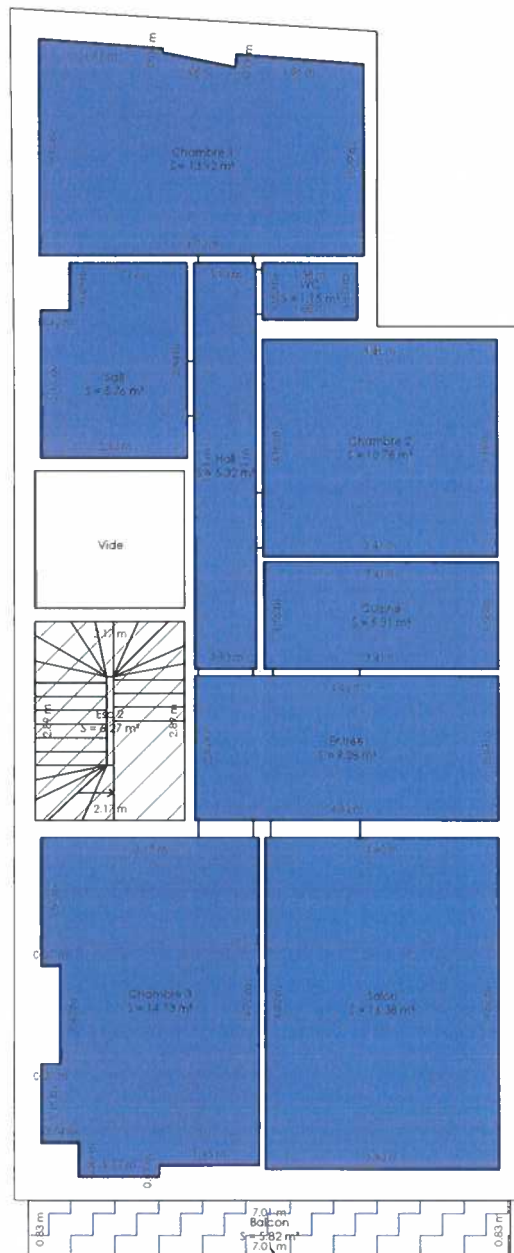
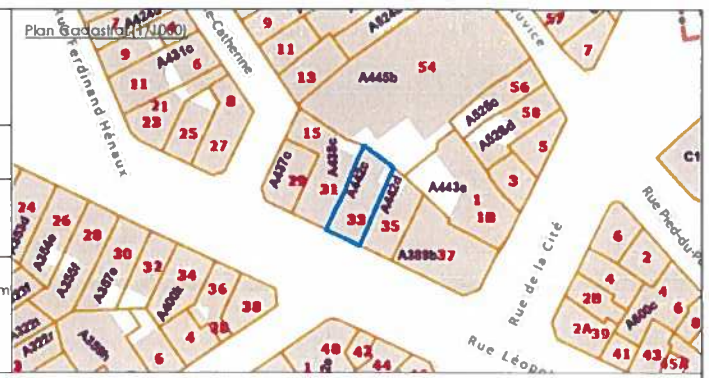
Demandeur : IMMO1000 MANAGEMENT
Route de Marche 1G
Rendeux

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Fosse aux Pierres 3,
4053 Embourg
Tel : +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

Echelle : 1/75 Page : 5/8 Date : 16-mars-26

Signature :

[Signature]



2ème étage

Commun à usage exclusif et privative du logement 2

- Limite selon cadastre
- Commercé 1
Sup intramuros = 164 m²
- Logement 1
Sup intramuros = 97 m²
- Logement 2
Sup intramuros = 83 m²
- Logement 3
Sup intramuros = 83 m²
- Logement 4
Sup intramuros = 81 m²
- Logement 5
Sup intramuros = 82 m²
- Commun

[Handwritten signature]



Province de LIEGE

Commune de Liège

Objet : Plan pour acte de base

Situation : Rue Léopold 33
Liège

Cadastre : 1 Div
Section : A
Parcelle : 442C

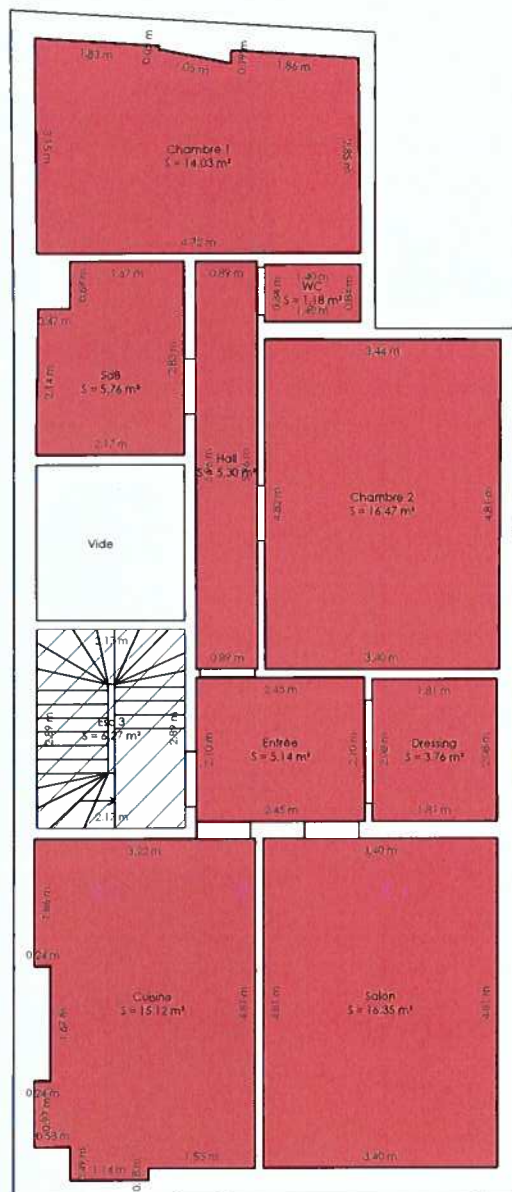
Demandeur : IMMO1000 MANAGEMENT
Route de Marche 1G
Rendeux

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Fosse aux Pierres 3,
4053 Embourg

Tel : +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

Echelle : 1/75 Page : 6/8 Date : 16-mars-26

Signature :



3ème étage

- Limite selon cadastre
- Commerce 1
Sup intramuros = 164 m²
- Logement 1
Sup intramuros = 97 m²
- Logement 2
Sup intramuros = 83 m²
- Logement 3
Sup intramuros = 83 m²
- Logement 4
Sup intramuros = 81 m²
- Logement 5
Sup intramuros = 82 m²
- Commun

105



Province de LIEGE

Commune de Liège

Objet : Plan pour acte de base

Situation : Rue Léopold 33
Liège

Cadastre : I Div
Section : A
Parcelle : 442C

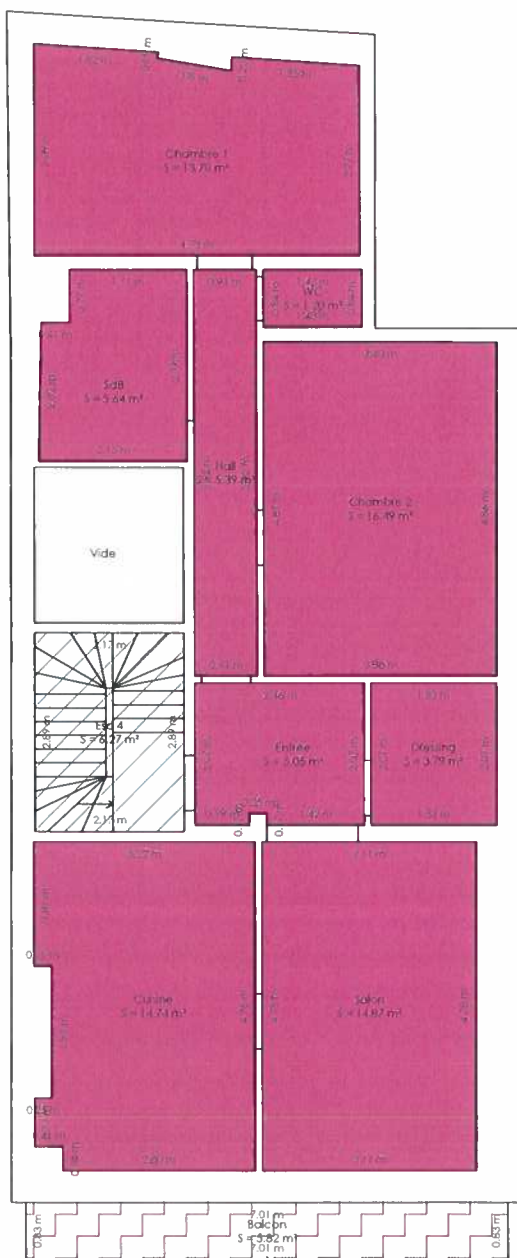
Demandeur : IMMO1000 MANAGEMENT
Route de Marche 1G
Rendeux

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Fosse aux Pierres 3,
4053 Embourg
Tel : +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

Echelle : 1/75 Page : 7/8 Date : 16-mars-26

Signature :

Kévin Péters



Commun à usage exclusif et privatif du logement 4

4ème étage

- Limite selon cadastre
- Commerce 1
Sup intramuros = 164 m²
- Logement 1
Sup intramuros = 97 m²
- Logement 2
Sup intramuros = 83 m²
- Logement 3
Sup intramuros = 83 m²
- Logement 4
Sup intramuros = 81 m²
- Logement 5
Sup intramuros = 82 m²
- Commun



105

Province de LIEGE

Commune de Liège

Objet : Plan pour acte de base

Situation : Rue Léopold 33
Liège

Cadastre : 1 Div
Section : A
Parcelle : 442C

Demandeur : IMMO 1000 MANAGEMENT
Route de Marche 1G
Rendeux

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Fosse aux Pierres 3,
4053 Embourg

Tel : +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

Echelle : 1/75

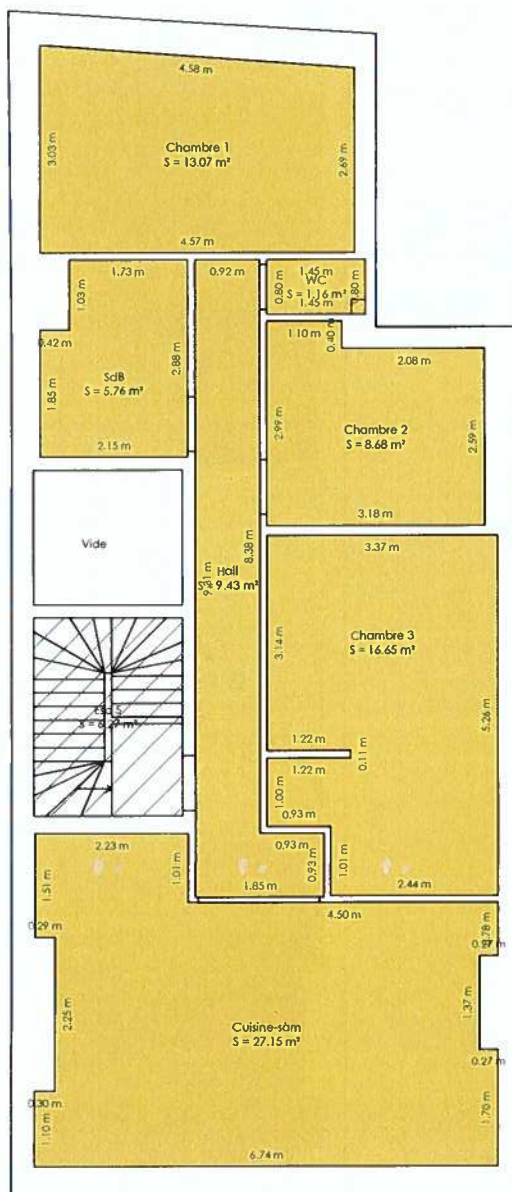
Page : 8/8

Date : 16-mars-26

Signature :

Kévin Péters

Plan Cadastre (1/1000)



5ème étage

- Limite selon cadastre
- Commerce 1
Sup intramuros = 164 m²
- Logement 1
Sup intramuros = 97 m²
- Logement 2
Sup intramuros = 83 m²
- Logement 3
Sup intramuros = 83 m²
- Logement 4
Sup intramuros = 81 m²
- Logement 5
Sup intramuros = 82 m²
- Commun



Acte de Base : Note technique et servitudes

1 Situation

Immeuble situé rue Léopold 33 à 4000 Liège – division 1 - Section A – N° 442C.

2 Plans de division pour acte de base

Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'expert. En effet, il ne rentre pas dans la responsabilité de l'expert de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots et sur les limites n'a été effectuée.

3 Description détaillée du bien à diviser

3.1 Terrain comprenant l'assiette du bâtiment

La parcelle entière est cadastrée sur Liège 1Div Section A – n° 442C. La contenance selon cadastre est d'environ 121m².

Cette parcelle comprend :

- En partie commune :
 - L'assiette d'assise du bâtiment à diviser (hachure cyan).
- En partie privative
 - Un commerce au rez-de-chaussée avec caves dénommé commerce 1
 - Un logement au premier étage dénommé Logement 1
 - Un logement au deuxième étage dénommé Logement 2
 - Un logement au troisième étage dénommé Logement 3
 - Un logement au quatrième étage dénommé Logement 4
 - Un logement au cinquième étage dénommé Logement 5



3.2 Bâtiment à diviser

Entité	Niveau	Pièce	Surface (m²)	Coeff.	Surface pondérée (m²)	Total pondéré entité (m²)
Commerce 1	Cave	Cave 3	6,6	0,20	1,3	102,9
		Cave 1	13,7	0,20	2,7	
		Cave 2	8,6	0,20	1,7	
		Cave 4	2,2	0,20	0,4	
		Stockage 1	13,2	0,20	2,6	
		Stockage 2	31,9	0,20	6,4	
	Rdc	Commerce 1	80,1	1,00	80,1	
		Hall	1,5	1,00	1,5	
		Stockage 3	4,7	1,00	4,7	
		WC	1,3	1,00	1,3	
Logement 1	1er	Chambre 1	14,4	1,00	14,4	91,2
		Chambre 2	14,6	1,00	14,6	
		Cuisine	15,9	1,00	15,9	
		Dressing	4,1	1,00	4,1	
		Entrée	5,6	1,00	5,6	
		Hall	7,1	1,00	7,1	
		Salon	15,5	1,00	15,5	
		SdB	6,8	1,00	6,8	
		Terrasse	5,8	1,00	5,8	
		WC	1,4	1,00	1,4	
Logement 2	2ème	Chambre 1	13,9	1,00	13,9	83,8
		Chambre 2	10,8	1,00	10,8	
		Chambre 3	14,7	1,00	14,7	
		Cuisine	5,3	1,00	5,3	
		Entrée	9,3	1,00	9,3	
		Hall	5,3	1,00	5,3	
		Salon	16,4	1,00	16,4	
		Balcon	5,8	0,20	1,2	
		SdB	5,8	1,00	5,8	
		WC	1,1	1,00	1,1	
Logement 3	3ème	Chambre 1	14,0	1,00	14,0	83,2
		Chambre 2	16,5	1,00	16,5	
		Cuisine	15,1	1,00	15,1	
		Dressing	3,8	1,00	3,8	
		Entrée	5,1	1,00	5,1	
		Hall	5,3	1,00	5,3	
		Salon	16,4	1,00	16,4	
		SdB	5,8	1,00	5,8	
Logement 4	4ème	WC	1,2	1,00	1,2	82,0
		Chambre 1	13,7	1,00	13,7	
		Chambre 2	16,5	1,00	16,5	
		Cuisine	14,7	1,00	14,7	
		Dressing	3,8	1,00	3,8	
		Entrée	5,0	1,00	5,0	
		Hall	5,4	1,00	5,4	
		Salon	14,9	1,00	14,9	
		SdB	5,6	1,00	5,6	
		Balcon	5,8	0,20	1,2	
Logement 5	5ème	WC	1,2	1,00	1,2	82,1
		Chambre 1	13,1	1,00	13,1	
		Chambre 2	8,7	1,00	8,7	
		Chambre 3	16,7	1,00	16,7	
		Cuisine-sâm	27,2	1,00	27,2	
		Hall	9,4	1,00	9,4	
		SdB	5,8	1,00	5,8	



4 Description de l'immeuble à diviser

4.1 Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs ; elles sont décrites ci-après. Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou de terrain, affectées à l'usage de tous les copropriétaires.

4.2 Sol

Partie de sol bâtie commune aux lots : est représenté par l'air sur laquelle repose le bâtiment, sous hachure simple cyan, d'une superficie de 121 m².

4.3 Gros murs

On appelle « gros mur » celui qui a sa fondation dans le sol, de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; ils sont en copropriété indivise, pour les parties de mur soutenant les parties bâties communes.

Seront également repris en copropriété indivise, les éléments porteurs, et gros œuvres destinés à la bonne stabilité du bâtiment.

4.4 Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageons le cas d'un mur séparant deux lots, et qui n'est pas un gros mur. Un tel mur sera purement mitoyen, car il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

4.5 Murs intérieurs d'un lot privatif

Ces murs séparant les diverses pièces d'un lot privatif, sont privatifs ; pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

4.6 Revêtement et enduits des murs

Les revêtements, enduits et peintures des murs communs, sont communs.

À l'intérieur des locaux privatifs, ils sont privatifs

À l'extérieur (façades), ils sont communs.

4.7 Plafond et planchers – gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds de la partie bâtie commune est un élément commun, de même que celui des terrasses existantes.

4.8 Plafonds et planchers – revêtement et enduits

Les revêtements, enduits, peintures des plafonds privatifs, ainsi que des sols privatifs (parquet ou carrelage), sont des éléments privatifs.

Les revêtements des terrasses (carrelage et sous-couche d'étanchéité) sont privatifs.

lot

4.9 Toit

Le toit est commun à tous les lots. Il comprend l'armature, le hourdage, le revêtement et l'étanchéité. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharges des eaux pluviales, de même que le système d'évacuation des eaux pluviales.

L'accès aux toitures est autorisé par tout moyen approprié, y compris via des parties ou lots privatifs, lorsque cela est nécessaire pour l'inspection, l'entretien ou la réparation. Les intervenants prendront toutes précautions utiles pour préserver les lieux.

4.10 Façades

Les façades sont des « gros murs », par conséquent des éléments communs.

Aux façades, doivent être assimilées la décoration comprenant les ornements en saillie, comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, etc.

4.11 Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres ainsi que leurs châssis appartiennent au lot qu'ils éclairent ou auxquels ils donnent accès.

4.12 Balcon et encorbellement

Le balcon situé au deuxième étage en façade avant est privatif au logement 2.

Le balcon situé au quatrième étage en façade avant est privatif au logement 4.

4.13 Canalisations – raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs existants seront considérés comme servitudes avantageant ou grevant chacun des lots. Ils pourront être laissés en l'état, sauf si l'un des propriétaires d'un des lots n'en modifie l'exécution, mais uniquement dans le but de les rendre privatives et à ses frais exclusifs.

Seront également réputés communs les chambres de visites, fosses septiques, et tuyaux d'évacuations existants.

4.14 Électricité

Les lots privatifs sont alimentés en électricité par une installation électrique propre à leurs lots. Les compteurs sont séparés (6 compteurs). Les boîtiers électriques sont situés dans la cave privative « cave 1 ».

Cette cave contient les compteurs collectifs électrique de l'immeuble. Le syndic et les copropriétaires peuvent y accéder à tout moment pour les relever, les entretenir ou les remplacer. Cette obligation s'impose à tout propriétaire actuel et futur de la présente pièce.

Les communs sont actuellement raccordés sur le compteur du commerce. Un décompteur pourra être mis en place aux frais de l'association des copropriétaires.

Les copropriétaires sont donc amenés à participer à cette consommation selon l'une des modalités suivantes :

- a) soit la consommation des communs est répartie au prorata des quotités entre les copropriétaires, si l'ACP décide de mettre en place un compteur ou décompteur pour les communs ;
- b) soit un forfait de 5 € par appartement, payable au commerce via l'ACP et indexé chaque année selon l'indice des prix à la consommation.

4.15 Eau

Les lots sont alimentés en eau et disposent d'un compteur pour tous les logements et un compteur pour le commerce. Les deux compteurs sont situés dans la cave privative au commerce et dénommée « cave 2 ».

Cette cave contient le compteur d'eau des logements de l'immeuble. Le syndic et les copropriétaires peuvent y accéder à tout moment pour les relever, les entretenir ou les remplacer. Cette obligation s'impose à tout propriétaire actuel et futur de la présente pièce (cave2).

Afin d'éviter toute difficulté durable dans la répartition, le relevé ou le recouvrement des consommations d'eau, l'Association des copropriétaires pourra décider d'imposer l'installation d'un compteur individuel au lot concerné, ou procéder à cette installation à la demande du copropriétaire, les frais d'installation, d'entretien et de remplacement étant exclusivement à charge du copropriétaire concerné.

Les décompteurs d'eau étant installés, la répartition des consommations d'eau entre les LOTS 2 à 6 (appartements) se fera sur base de ces décompteurs, sans préjudice des charges communes liées au compteur général.

4.16 Chauffage

Le chauffage est alimenté par des chaudières à échangeur au gaz ; chacun des logements disposent de ce type de chaudière.

Les compteurs à gaz sont séparés et situés dans la cave privative du commerce 1 et dénommé « cave2 ».

Cette cave contient les compteurs de gaz des logements de l'immeuble. Le syndic et les copropriétaires peuvent y accéder à tout moment pour les relever, les entretenir



ou les remplacer. Cette obligation s'impose à tout propriétaire actuel et futur de la présente pièce (cave2).

4.17 Isolation acoustique et thermique

Les travaux d'isolation acoustique et thermique des entités privatives (parois séparatives, planchers, plafonds ou menuiseries extérieures) incombent exclusivement au propriétaire concerné.

Ces travaux sont réalisés à ses frais et sous sa responsabilité et ne peuvent en aucun cas être imputés aux charges communes.

Tout travail affectant une partie commune ou une paroi mitoyenne entre deux entités doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, conformément à l'acte de base et au règlement de copropriété.



Détermination des quotes-parts afférentes aux parties communes – Rapport motivé

1 Situation

La propriété à diviser se situe rue Léopold 33 à 4000 Liège; cadastré ou ayant été cadastré Liège 1Div – Section A – N° 442C. Elle est constituée :

- Du terrain d'une superficie d'environ 121 m², comprenant le terrain d'assise du bâtiment.
- D'un bâtiment divisé en plusieurs entités

2 Motivation de l'expert sur la détermination des quotes-parts

- a) Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (SNS), de leur affectation et de leur situation.
- b) Les SNS sont des surfaces intra-muros (SIM) définies dans le *code de mesurage des surfaces bâties*¹. La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fines, les gaines électriques et les cheminées.
- c) On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

Exemple à titre indicatif :

- Terrasse, plateforme, balcon → 0,10 à 0,30
 - Garages : 0,40 à 0,45
 - Caves : 0,10 à 0,20
 - Greniers : 0,05 à 0,40
 - Jouissance : 0,05 à 0,25
- d) La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point c).

¹ Le code de mesurage des surfaces bâties a été élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres expert Français, l'Union Belge des géomètres, le cadastre Belge, l'Association Nationales des géomètres experts, et l'administration générale de la documentation Patrimoniale. Ces derniers ayant travaillé sous la supervision de la Commission Européenne et sous l'égide du Comité de liaison des Géomètres Européens. Plus d'information sur le site → <http://www.eureal.eu/>



- e) La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.
- f) Il a été décidé d'instaurer **1000** quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- g) Les plans joints reprennent la configuration des lieux repris sur base des plans fournis par l'expert, en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

3 Energies

3.1 Compteurs électriques

➤ 6 compteurs privatifs

- Compteur 1 : alimente actuellement le commerce 1
- Compteur 2 : alimente actuellement le logement 1
- Compteur 3 : alimente actuellement le logement 2
- Compteur 4 : alimente actuellement le logement 3
- Compteur 5 : alimente actuellement le logement 4
- Compteur 6 : alimente actuellement le logement 5

Les compteurs sont situés dans la cave 1.

Un décompteur pour les communs pourra être installé. Les frais seront partagés au prorata des quotités.

3.2 Compteurs d'eau

➤ 2 compteurs CILE

- Compteur 1 : alimente actuellement le commerce 1
- Compteur 2 : alimente actuellement tous les logements (avec décompteur pour chaque logement)

Les compteurs sont situés dans la cave 2.

3.3 Compteur gaz

➤ 5 compteurs privatifs

- Compteur 1 : alimente actuellement le logement 1
- Compteur 2 : alimente actuellement le logement 2
- Compteur 3 : alimente actuellement le logement 3
- Compteur 4 : alimente actuellement le logement 4
- Compteur 5 : alimente actuellement le logement 5

Les compteurs sont situés dans la cave 2.



4 Superficie bâties privées

Entité	Niveau	Pièce	Surface (m²)	Coeff.	Surface pondérée (m²)	Total pondéré entité (m²)
Commerce 1	Cave	Cave 3	6,6	0,20	1,3	102,9
		Cave 1	13,7	0,20	2,7	
		Cave 2	8,6	0,20	1,7	
		Cave 4	2,2	0,20	0,4	
		Stockage 1	13,2	0,20	2,6	
		Stockage 2	31,9	0,20	6,4	
	Rdc	Commerce 1	80,1	1,00	80,1	
		Hall	1,5	1,00	1,5	
		Stockage 3	4,7	1,00	4,7	
		WC	1,3	1,00	1,3	
Logement 1	1er	Chambre 1	14,4	1,00	14,4	91,2
		Chambre 2	14,6	1,00	14,6	
		Cuisine	15,9	1,00	15,9	
		Dressing	4,1	1,00	4,1	
		Entrée	5,6	1,00	5,6	
		Hall	7,1	1,00	7,1	
		Salon	15,5	1,00	15,5	
		SdB	6,8	1,00	6,8	
		Terrasse	5,8	1,00	5,8	
		WC	1,4	1,00	1,4	
Logement 2	2ème	Chambre 1	13,9	1,00	13,9	83,8
		Chambre 2	10,8	1,00	10,8	
		Chambre 3	14,7	1,00	14,7	
		Cuisine	5,3	1,00	5,3	
		Entrée	9,3	1,00	9,3	
		Hall	5,3	1,00	5,3	
		Salon	16,4	1,00	16,4	
		Balcon	5,8	0,20	1,2	
		SdB	5,8	1,00	5,8	
		WC	1,1	1,00	1,1	
Logement 3	3ème	Chambre 1	14,0	1,00	14,0	83,2
		Chambre 2	16,5	1,00	16,5	
		Cuisine	15,1	1,00	15,1	
		Dressing	3,8	1,00	3,8	
		Entrée	5,1	1,00	5,1	
		Hall	5,3	1,00	5,3	
		Salon	16,4	1,00	16,4	
		SdB	5,8	1,00	5,8	
		WC	1,2	1,00	1,2	
Logement 4	4ème	Chambre 1	13,7	1,00	13,7	82,0
		Chambre 2	16,5	1,00	16,5	
		Cuisine	14,7	1,00	14,7	
		Dressing	3,8	1,00	3,8	
		Entrée	5,0	1,00	5,0	
		Hall	5,4	1,00	5,4	
		Salon	14,9	1,00	14,9	
		SdB	5,6	1,00	5,6	
		Balcon	5,8	0,20	1,2	
		WC	1,2	1,00	1,2	
Logement 5	5ème	Chambre 1	13,1	1,00	13,1	82,1
		Chambre 2	8,7	1,00	8,7	
		Chambre 3	16,7	1,00	16,7	
		Cuisine-sàm	27,2	1,00	27,2	
		Hall	9,4	1,00	9,4	
		SdB	5,8	1,00	5,8	
		WC	1,2	1,00	1,2	

4.1 Quote-part générale

TABLEAU DE RÉPARTITION — QUOTE-PART / 1000		
Entité	Surface totale pondérée (m²)	Quote-Part / 1000
Commerce 1	102,9	196
Logement 1	91,2	174
Logement 2	83,8	160
Logement 3	83,2	158
Logement 4	82,0	156
Logement 5	82,1	156
Somme	525,1	1000

4.2 Clef de répartition

Entretiens, réparation du hall d'entrée du rez-de-chaussée, et de la cage d'escalier en partant du rez-de-chaussée jusqu'au 5ème étage.

Entité	Entretien/réparation hall d'entre et cage d'escalier R+0 ->
	R+5
Commerce 1	0
Logement 1	20
Logement 2	20
Logement 3	20
Logement 4	20
Logement 5	20
Somme	100

Établi par le soussigné, géomètre, le 29-04-2026

Kévin PETERS – Ingénieur géomètre



Monsieur PUJOL Andreu
117, Chaussée d'Alseberg
1060 Saint-Gilles

Nos Réf : ML / XM / mob/25974- IB 1846
Vos Réf : /

Liège, le 23 mai 2014

Agents traitants :
Xavier MIATTON, Inspecteur ☎ 04/221.90.52
Monique LOGNARD, Chef de division administratif f.f.
☎ 04/221.90.74

Immeuble sis : rue Léopold, 33
4000 LIEGE

CONFORMITE DU BIEN

Monsieur,

Suite à votre courriel du 25 avril 2014 concernant une demande d'information relative au bien susmentionné et suivant les éléments en notre possession, nous considérons que **les cinq logements** existants de cet immeuble ont été réalisés avant 1994 et **sont conformes** aux dispositions en vigueur durant cette période, applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Cette attestation n'est en aucun cas la preuve de conformité du bien aux normes de sécurité et de salubrité publiques ou incendie et n'atteste pas d'une qualité de confort correspondant aux normes actuelles. Par ailleurs, elle ne présume pas du respect du règlement communal sur les Bâtisses ni du respect du CWATUPE actuel.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur f.f.,



Renaud KINET-POLEUR



10



**Direction de l'Urbanisme et de
l'Aménagement du Territoire**

SÉANCE DU 30 juin 2023 - II E 25

Responsable administratif : DEHALU Céline
Tél: 04/221.90.89
Email: celine.dehalu@liege.be

Le Collège communal,

Objet : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme
PU/92701 C - L51703/2314347

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article 1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que M. Andreu PUJOL a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Léopold, 33 à 4000 Liège, cadastré Liège (1) section A n° 442C, et ayant pour objet : transformer la façade ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 10 février 2023 ;

Considérant que le délai de décision impartie au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours, conformément à l'article D.IV.46 du Code ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15, alinéa 2, 2° du CoDT, cette demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : travaux d'impact limité ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage ; les biens matériels et le patrimoine culturel ; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

LOA

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : en zone d'habitat et dans un Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) ;
- du Guide régional d'urbanisme (GRU) :
 - règlement général sur les Bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1986 (art. 393 et suivants) ;
 - règlement général sur les Bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415 et suivants) ;
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants) ;
- du Guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministériel le 17 février 1984 ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble très homogène de maisons de commerce et de rapport, de style éclectique à dominante néo-classique, construit dans le dernier tiers du 19^e siècle, pastillé à l'Inventaire régional du Patrimoine (IP) ;

Considérant que le bien se situe dans le Périmètre de Rénovation Urbaine « Quartier Léopold », approuvé par arrêté ministériel du 27 mars 2014 ;

Considérant que les services ou commissions ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- AWaP - Agence Wallonne du Patrimoine : bien faisant partie d'un ensemble pastillé à l'IR ; que son avis sollicité, sur plans modifiés, en date du 19 mai 2023 et transmis en date du 8 juin 2023 est favorable ;
- Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles (CRMSF) : bien faisant partie d'un ensemble pastillé à l'IR ; que son avis sollicité, sur plans modifiés, en date du 19 mai 2023 et transmis en date du 21 juin 2023 est favorable ;

Considérant les actes et travaux de la demande initiale consistaient à :

- remplacer la couverture en ardoises du brisis de toiture ;
- remplacer la corniche du brisis de toiture par une nouvelle corniche en zinc ;
- rénover et repeindre en blanc le support du balcon du dernier niveau ;
- sabler et peindre le cimentage existant en rouge et noir comme le bâtiment voisin (n°35) ;
- sabler les pierres du rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que suite à l'analyse suivante, nous avons sollicité des plans modifiés :

"[...] Considérant que le bien présente la même façade que le n°35 ; qu'à l'exception de la devanture commerciale du rez-de-chaussée et des châssis, la façade à rue a conservé son aspect d'origine (matériaux et couleurs) ;

Considérant que l'ardoise de petit format et de ton foncé, identique à celle posée sur le brisis de toiture du n°35, est idéale pour remplacer les ardoises de grand format actuellement posées en losange sur le brisis de toiture ;

16

Considérant la corniche du brisis de toiture participe à la qualité de l'architecture et du style néo-classique de la façade en la couronnant par un élément en bois mouluré, saillant ; que cette corniche est d'origine ; que dès lors, il est préférable de la réparer ou, si son état est trop dégradé, de la refaire strictement à l'identique ;

Considérant que le support du balcon du dernier niveau était probablement peint en blanc ; que dès lors, sa remise en peinture blanche tend à rendre à ce balcon ses couleurs d'origine ; qu'en outre, cette remise en peinture à l'identique concerne des travaux d'entretien qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme ;

Considérant que la mise en peinture en rouge et noir de la façade du n°35 n'a pas été autorisée ; que ces tonalités ne respectent pas le style et l'architecture d'origine de la façade ; qu'en effet, le cimentage des étages n'a jamais été peint ; que d'origine, il est de tonalité jaune pâle cassé de gris ;

Considérant que la transformation du rez-de-chaussée commercial du n°33 n'a pas été autorisée ; que des panneaux lisses peints en gris masquent une partie de l'entrée indépendante ; que les pierres d'origine encadrant la porte d'entrée indépendante sont probablement conservées derrière ces panneaux ; que les panneaux constituant le linteau de la devanture commerciale sont trop hauts ; qu'il y a lieu de réduire leur hauteur afin de rendre à la façade du rez-de-chaussée ses proportions d'origine ;

Considérant que les actes et travaux ne sont admissibles du point de vue patrimoniale ;

En conclusion, nous sollicitons, avant décision finale, l'introduction de plans modifiés répondant aux remarques suivantes :

- restaurer ou refaire la corniche en bois du brisis de toiture à l'identique et à la repeindre en blanc ;
- uniquement nettoyer le cimentage à l'aide d'un procédé doux qu'il n'altère pas le matériau, éventuellement le peindre dans une tonalité jaune clair cassé de gris pour masquer les différences de tonalités ou les réparations du cimentage ;
- supprimer les panneaux lisses de ton gris qui couvrent les piédroits de l'ancien encadrement en pierre de la porte d'entrée indépendante ;
- proposer une nouvelle devanture commerciale présentant un linteau moins haut et plus proche des proportions du linteau d'origine ne couvrant que les poutres de structure, reculer le faux plafond de la façade à rue et intégrer le volet."

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 3 mai 2023 ; qu'ils ont fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 19 mai 2023 ; que les modifications consistent à :

- rénover la corniche et les consoles de soutien du balcon du dernier étage, et les peindre en blanc,
- nettoyer la façade et repeindre le cimentage dans un ton jaune clair cassé de gris,
- supprimer les panneaux en bois gris recouvrant les piédroits de la porte d'entrée,
- intégrer le volet roulant du commerce à la devanture commerciale,
- placer un châssis vitré en imposte de la vitrine commerciale,
- placer un panneau en bois mouluré de ton gris moyen sur le linteau de la devanture commerciale ;

Considérant que ces modifications répondent à notre demande : qu'en effet, ces travaux tendent à rendre à la façade son aspect d'origine ; que les piédroits en pierre d'origine entourant la porte sont remis en valeur ; que la vitrine commerciale retrouve une hauteur vitrée et une composition architecturale proches de celles d'origine ; que le nouveau panneau de bois mouluré de teinte gris moyen masque les éléments structurels composant le linteau de la devanture commerciale ; qu'il reprend la modénature des panneaux couvrant les linteaux des devantures d'origine des maisons de commerce de la rue Léopold ; que le volet n'est plus débordant et est intégré à l'architecture de la devanture commerciale ; que les éléments posés sans autorisation, notamment les panneaux de bois couvrant les piédroits de la porte d'entrée, sont supprimés ;

Considérant que les actes et travaux sont admissibles pour l'endroit considéré ; que dès lors, le permis peut être délivré ;

Sur proposition de Madame l'Échevine des Finances, du Budget et des Cultes, de l'Urbanisme et du Patrimoine, de l'Égalité Femmes-Hommes, du Bien-être animal,

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par M. Andreu PUJOL, relatif à un bien sis rue Léopold 33 à 4000 LIEGE, pour transformer la façade.
(PU/92701 C)

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- **supprimer les panneaux couvrant les piédroits de la porte d'entrée ;**
- **poser un châssis vitré en imposte de la vitrine commerciale tel que dessiné sur la vue en élévation détaillée ;**
- **masquer les éléments structurels composant le linteau de la devanture par un panneau de bois mouluré de ton gris tel que dessiné sur la vue en élévation détaillée ;**
- **peindre l'enduit de façade dans un ton identique à la tonalité de l'enduit d'origine c'est-à-dire jaune clair cassé de gris ;**
- **choisir des ardoises de petit format pour couvrir le brisis de toiture.**

Conformément à l'article D IV 59 du CoDT, qui vise : "Le permis peut déterminer l'ordre dans lequel les travaux sont exécutés et le délai endéans lequel les conditions et les charges qui assortissent le permis sont réalisées.", la présente demande régularisant la situation moyennant certaines modifications. Dès lors, il **conviendra de réaliser les conditions relatives à la suppression des panneaux couvrant les piédroits de la porte d'entrée, le placement d'un châssis vitré en imposte de la vitrine commerciale et le masquage des éléments structurels du linteau dans les 120 jours de la notification de la présente décision.**

Pour rappel, la demande concerne des travaux en façade. La présente décision n'assure pas la conformité urbanistique du programme d'occupation de l'immeuble ;

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.lettram.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.

- Un numéro d'appel gratuit 0800 88 022.

Le titulaire du 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.

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

PAR LE COLLÈGE

Le Directeur général,

Philippe ROUSSELLE



Le Bourgmestre,

Willy DEVEYER

105

105

Département de l'Urbanisme
Place du Marché 2, 4000 Liège
Agent traitant : Thomas PORTELLA

RECOMMANDE
M. PUJOL CULLERE Andreu
Chaussée d'Alsemberg 117/1
1060 Saint-Gilles

Liège, le

08 AOÛT 2024

ATTESTATION DE SITUATION URBANISTIQUE

Nos réf. : IB/1846 C

Vos réf. : /

Objet : vérifier la conformité de la division de l'immeuble / non-respect du PU/92701 C

Adresse et références cadastrales du terrain concerné :

rue Léopold 33 à 4000 Liège

Liège (1) section A n° 442C

Inspecteur : Samuel SCIARRINO - tél. : 04/221 90 52 - mail : samuel.sciarrino@liege.be

Monsieur,

Suite à votre demande relative à la situation urbanistique du bien mentionné ci-dessus, réceptionnée le 21 mai 2024, je considère que les **cinq logements** existants dans cet immeuble apparaissent avoir été créés avant 1994 et, au vu des éléments transmis, semblent **respecter** les dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en vigueur au moment de leur création. Il s'agit d'une appréciation, fondée sur les informations connues pour cet immeuble.

Cette attestation n'est en aucun cas la preuve de conformité du bien aux normes de sécurité et de salubrité publiques ou d'incendie et n'atteste pas d'une qualité de confort correspondant aux normes actuelles. Par ailleurs, elle ne présume pas du respect du Code du Développement Territorial, ni du Code wallon du Logement.

Je vous informe qu'une copie du dossier constitué auprès de mes services est transmise à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du SPF FINANCES (Service du Cadastre, tél : 02/572 57 57) pour l'actualisation des données cadastrales de la parcelle concernée.

Par ailleurs, Le Service d'Inspection des Bâtisses a constaté que vous n'avez pas respecté les conditions du permis d'urbanisme PU/92701 C délivré le 30 juin 2023.

En effet, ce permis imposait de :

- peindre l'enduit de façade dans un ton identique à la tonalité de l'enduit d'origine c'est-à-dire jaune clair cassé de gris ;
- poser un châssis vitré en imposte de la vitrine commerciale tel que dessiné sur la vue en élévation détaillée ;



10

30

Or, certaines parties de la façade ont été peintes en noir (les ornements et certains encadrements supérieurs de baie).

Ce manquement constitue une infraction selon l'article D.VII.1.§1er. 1° du Code du Développement Territorial (CoDT).

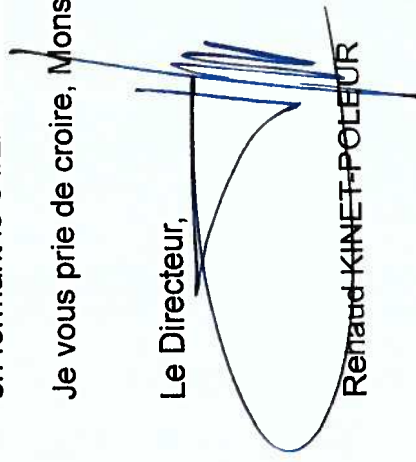
Dès lors, conformément à l'article D.VII.4 du CoDT, je vous accorde **un délai de 90 jours pour mettre fin de manière volontaire et légale à cette infraction** en vous conformant au permis PU/92701 C ou en obtenant un nouveau permis d'urbanisme. Cette obtention n'est pas automatique, vous devez déposer une demande de permis en bonne et due forme pour tenter de régulariser la situation.

A défaut de réserver une suite favorable à la présente dans le délai prévu, un procès-verbal de constat d'infraction sera dressé à votre charge et sera transmis à Madame le Procureur du Roi.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez prendre contact avec le Service par téléphone (04/221 90 57), par mail (urbanisme@liege.be) ou prendre un rendez-vous en formant le 04/221 90 99 de 9h à 12h ou de 14h à 17h.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,



RENAUD KINET-POLEUR

Département de l'Urbanisme
Place du Marché 2, 4000 Liège
Agent traitant : Laila OUHESSAINE

M. PUJOL CULLERE Andreu
Chaussée d'Alsemberg 117/1
1060 SAINT-GILLES

Liège, le

12 JAN. 2026

Nos réf. : IB/1846 C
Vos réf. : /
Objet : modifier la façade à rue et vérifier la conformité de la division de l'immeuble
Adresse et références cadastrales du terrain concerné :
rue Léopold 33 à 4000 Liège
Liège (1) section A n° 442C
Inspecteur : Samuel SCIARRINO - tél. : 04/221 90 52 - mail : samuel.sciarrino@liege.be

Monsieur,

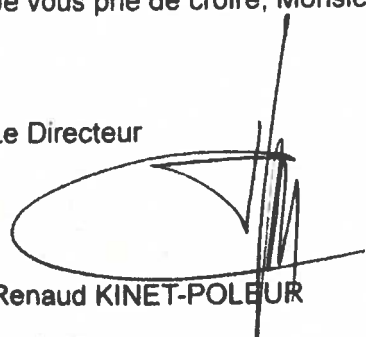
Suite aux modifications effectuées sur le bien repris en marge, afin de respecter le permis d'urbanisme PU/92701 C, je vous confirme que le bien n'est plus en infraction.

Ensuite, concernant votre demande relative à la situation urbanistique du bien, je considère qu'en plus du rez-de-chaussée commercial présent, les **cinq logements** existants dans cet immeuble apparaissent avoir été créés avant 1994 et, au vu des éléments transmis, semblent **respecter** les dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en vigueur au moment de leur création. Il s'agit d'une appréciation, fondée sur les informations connues pour cet immeuble.

Cette attestation n'est en aucun cas la preuve de conformité du bien aux normes de sécurité et de salubrité publiques ou d'incendie et n'atteste pas d'une qualité de confort correspondant aux normes actuelles. Par ailleurs, elle ne présume pas du respect du Code du Développement Territorial, ni du Code wallon du Logement.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur



Renaud KINET-POLEUR



105

Liège, le 4 novembre 2025

Vos réf. : VENTE MARTINEZ MULLOR-PUJOL à JHUTTY-KAUR, rue Léopold 33 à Liège 24/0923/RR
Nos réf. : NOT/148447 C

Objet : Lettre d'information notariale
Situation : rue Léopold 33 à 4000 Liège
Référence cadastrale : Liège (1) section A n° 442C
Propriétaire : Monsieur et Madame PUJOL CULLERE et MARTINEZ MULLOR

Maître,

En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 16 octobre 2025 relative au bien mentionné ci-dessus, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.

Informations extraites du portail cartographique du Groupement d'informations géographiques :

Parcelle concernée	Division: LIEGE 1 DIV Section: A Numéro: A 442 C INS: 62063 Surface calculée: 1.21 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue Léopold 33 , 4000 Liège
Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> LIEGE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 1.21 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non



	Périmètres des avant-projets et projets : Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Oui Code carto: 62063-ZPU-0001-03 Libellé: ZPU de Liège Historique dossier: Arrêté du 28/07/1986 Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006 Liendoc: lci Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 62063-RMR-0001-01 Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: lci Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 62063-REP-0001-01 Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: lci Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui 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: lci
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC : Non
Anciennement Schéma de Structure Communal	Parcelle située en SSC - Anciennement Schémas de Structure communaux: Non
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Oui Code carto: 62063-RUB-0006-01 Libellé: Quartier Léopold Historique dossier: arrêté du 27/03/2014 entré en vigueur le 27/03/2014 Liendoc: lci
Préemption en Amercœur:	La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercœur : NON Sans Objet
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR: Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Aléa d'inondation Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000).	La parcelle n'est située dans aucune zone

Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
Zone de prévention des captages (SPW)	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
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel: Non
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non
Banque de données de l'Etat des Sols:	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
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	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
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité: Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	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
Inventaire du patrimoine immobilier culturel:	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Oui Nature du bien: Monument (pastillé) LIENDOC: ICI
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (100% soit 1.21 ares)
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non
Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)	Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB
Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire:	La parcelle est concernée : NON
Données AIDE:	La parcelle est traversée par un ouvrage: NON

	La parcelle est traversée par un égout: NON La parcelle est traversée par un collecteur: NON La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé: NON
--	--

Informations Ville de Liège :

Permis d'urbanisme après le 01/01/1977	N° 92701 octroyé le 30/06/23 pour transformer la façade.
Permis unique ou intégré	Non
Déclaration urbanistique préalable (DUP)	Non
CU2 de moins de deux ans	Non
Certificat de patrimoine valable	Non
Procès-verbal	Non

Nous vous invitons à prendre connaissance des informations générales importantes qui se trouvent en dernière page de ce courrier.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

POUR LE COLLEGE,

Pour le Directeur général,
Le Directeur délégué,

Renaud KINET-POLEUR

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,

Gilles FORET

AVIS IMPORTANT

1. En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.
2. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
3. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.
4. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme. Le futur propriétaire est tenu par cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994. En tout état de cause, la politique du Collège communal est de privilégier les immeubles unifamiliaux et de limiter au maximum la division de tels immeubles ou les logements multiples.
5. Est soumis à permis de location, tout logement de moins de 28 m² de surface habitable ainsi que tout logement collectif, en ce compris le(s) kot(s) d'étudiant(s). Il incombe au propriétaire-bailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.
6. La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1/1 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique non périmée, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.
7. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.
8. Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées
 - RESA ELECTRICITE : rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE
 - C.I.L.E. : rue du Canal de l'Ourthe 8 à 4031 ANGLEUR.
9. Nous vous invitons à bien prendre connaissance du contenu des permis octroyés et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions.
10. **Précisions complémentaires**
En introduisant le « code carto » qui peut apparaître dans le tableau des pages précédentes, sur le site <https://territoire.wallonie.be/fr/donnees-thematiques-synthese> dans le champ « code interne » que vous trouverez après avoir choisi la ligne thématique voulue et l'icône « Données » correspondante, vous trouverez tous les documents liés utiles.
11. **ATTENTION : les aléas d'inondation très faibles ne sont pas interrogés par notre outil de recherche de renseignements car ils ne sont visibles dans la carte qu'au-delà du 1/25000^e. Nous vous invitons à procéder à la vérification sur WalOnMap (<https://geoportail.wallonie.be/>), dans le catalogue du géoportail, menu « Nature et environnement », « Eau », « Cartographie de l'aléa d'inondation » et en dézoomant fortement.**
13. Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif.

105

ROI - Rue Leopold 33

Immeuble sis Rue Léopold 33 — 4000 Liège

Association des Copropriétaires

Annexe A à l'Acte de Base — SD 37.498 — Version initiale

 Ce règlement est établi conformément aux articles 3.78 et suivants du Code civil belge. Il complète l'acte de base et le règlement de copropriété. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale à la majorité absolue (50 % + 1 des voix des copropriétaires présents ou représentés).

TITRE I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 — Objet et valeur juridique

Le présent règlement d'ordre intérieur (ci-après « ROI ») précise les modalités pratiques de fonctionnement de la copropriété et complète les dispositions légales ainsi que celles de l'acte de base et du règlement de copropriété. Il a pour objet d'organiser la vie quotidienne de l'immeuble et de favoriser une cohabitation harmonieuse.

En cas de contradiction entre le ROI et l'acte de base ou le règlement de copropriété, ces derniers prévalent.

Article 2 — Champ d'application

Le présent règlement s'applique sans exception à tous les copropriétaires, locataires, occupants, visiteurs et prestataires intervenant dans l'immeuble. Chaque copropriétaire est tenu de remettre un exemplaire du présent ROI à tout occupant de son lot et d'en faire respecter les dispositions.

Article 3 — Hiérarchie des règles

Niveau	Description
Niveau 1 — Loi	Articles 3.78 et s. Code civil — impératifs, non dérogeables
Niveau 2 — Acte de base	Modifiable à l'unanimité ou aux 4/5
Niveau 3 — Règlement de copropriété	Modifiable aux 2/3 ou 4/5 selon l'objet
Niveau 4 — ROI (ce document)	Modifiable à la majorité absolue (50 % + 1)

Article 4 — Principe de bon voisinage

Les occupants veilleront à respecter les règles élémentaires de courtoisie et de respect mutuel. Tout abus de droit pourra être sanctionné conformément aux dispositions légales.

TITRE II — ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET GESTION

Article 5 — Importance de l'assemblée générale

L'assemblée générale (AG) est l'organe décisionnel souverain de la copropriété. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à ses quotités. La participation à chaque AG est un droit et une responsabilité civique. Tout copropriétaire dans l'impossibilité d'être présent est vivement invité à donner procuration à un tiers nommément désigné.

Article 6 — Assemblée générale ordinaire

Une assemblée générale ordinaire se tient au moins une fois par an, au cours du premier semestre. Elle permet d'examiner les comptes, d'approuver le budget prévisionnel, de statuer sur les travaux éventuels et de renouveler les mandats.



Article 7 — Assemblée générale extraordinaire

Une AG extraordinaire peut être convoquée à tout moment, à l'initiative du syndic ou sur demande écrite de copropriétaires détenant au moins 1/5 des quotités, lorsqu'une décision urgente s'impose.

Article 8 — Organisation et procès-verbal

Au début de chaque AG sont désignés un président et un secrétaire de séance. Le procès-verbal (PV) reprend les décisions et résultats des votes. Il est conservé dans les archives de l'ACP et tenu à disposition de tout intéressé.

Article 9 — Conservation des archives

Le syndic conserve l'ensemble des documents de la copropriété pour une durée minimale de 10 ans. Les copropriétaires peuvent les consulter sur demande écrite dans un délai raisonnable.

TITRE III — TRANQUILLITÉ ET NUISANCES**Article 10 — Respect de la tranquillité**

Les occupants veilleront à ne pas causer de troubles anormaux de voisinage. Tout comportement perturbateur répété ou intentionnel peut donner lieu aux sanctions prévues à l'article 11.

Article 11 — Scoring de nuisances — système d'avertissement progressif

Afin d'objectiver la gestion des nuisances, l'ACP adopte le système de scoring suivant, applicable dès désignation du syndic et validation par la première assemblée générale :

Type d'infraction	Points	Déclencheur
Bruit excessif entre 22h00 et 8h00 (1re occurrence)	1 point	Avertissement oral ou écrit
Bruit excessif — récidive dans les 30 jours	2 points	Mise en demeure recommandée
Dépôt sauvage dans parties communes	2 points	Mise en demeure + nettoyage à charge
Travaux sans dossier préalable ni accord	3 points	Arrêt travaux + procédure AG
Nuisance grave ou persistante	3 points	Indemnité forfaitaire + convocation AG
Total ≥ 5 points sur 12 mois glissants	—	Saisine juge de paix possible

Le scoring est tenu à jour par le syndic. Chaque copropriétaire peut consulter son propre historique. Les points sont remis à zéro après 12 mois sans nouvelle infraction.

Article 12 — Nuisances sonores

Tout bruit excessif est interdit entre 22h00 et 8h00. Les travaux bruyants sont autorisés uniquement lun-ven 8h-20h et sam 9h-17h, interdits les dimanches et jours fériés sauf urgence.

Article 13 — Nuisances olfactives et sanitaires

Il est interdit de déposer des déchets, denrées périssables ou objets insalubres dans les parties communes ou sur les balcons et terrasses. Tout copropriétaire à l'origine d'un problème de salubrité supportera seul les frais de remédiation.

TITRE IV — PARTIES COMMUNES**Article 14 — Utilisation des parties communes**

Les parties communes doivent rester propres, dégagées et accessibles. Il est interdit d'y entreposer meubles, déchets, matériaux, appareils non autorisés ou tout objet encombrant.

Article 15 — Propreté des parties communes

Chaque occupant veillera à maintenir les parties communes dans un état de propreté normal. Toute dégradation causée par un occupant, ses visiteurs ou prestataires devra être réparée à ses frais exclusifs.

Article 16 — Déchets et tri sélectif

Les déchets doivent être triés et déposés dans les conteneurs ou sacs prévus, conformément aux règles communales de la Ville de Liège (sacs gris ménagers, sacs bleus PMC, cartons pliés, verre en containers dédiés, encombrants via la Ressourcerie). Aucun déchet ne peut rester dans les parties communes hors des jours de collecte.

Article 17 — Caves du LOT 1 — servitude d'accès technique

 **SERVITUDE D'ACCÈS** — formalisée dans l'Acte de Base (Chapitre II, art. 4.14 et 4.15 PV Peters et Chapitre II Servitudes) : Les caves du LOT 1 contenant des compteurs, décompteurs, canalisations et équipements techniques desservant les autres lots ou les parties communes sont grevées d'une servitude d'accès technique au profit de l'ACP, du syndic, des copropriétaires concernés et des gestionnaires de réseaux. Cette servitude est perpétuelle et opposable à tout propriétaire actuel et futur du LOT 1.

§1er — Cave 1 (LOT 1) — compteurs électriques

La cave 1 du LOT 1 contient les boîtiers électriques et compteurs collectifs électriques de l'immeuble. Le syndic et l'ensemble des copropriétaires peuvent y accéder à tout moment pour les relever, entretenir ou remplacer, moyennant préavis raisonnable sauf urgence.

§2 — Cave 2 (LOT 1) — compteur d'eau logements et compteurs gaz

La cave 2 du LOT 1 contient le compteur d'eau des logements (LOT 2 à 6) ainsi que les compteurs gaz individuels. Le syndic et l'ensemble des copropriétaires peuvent y accéder à tout moment, dans les mêmes conditions.

 **Le propriétaire du LOT 1 ne peut en aucun cas restreindre, bloquer ou conditionner l'accès à ces caves. Tout obstacle injustifié pourra donner lieu à une mise en demeure et, à défaut, à une action judiciaire aux frais du copropriétaire concerné.**

TITRE V — DÉMÉNAGEMENTS ET LIVRAISONS

Article 18 — Organisation des déménagements

Les déménagements sont autorisés entre 8h00 et 20h00 du lundi au samedi. Tout déménagement doit être annoncé au syndic au moins 5 jours ouvrables à l'avance.

Article 19 — Protection des parties communes

Les parties communes empruntées doivent être protégées (plastique, couvertures). Toute dégradation doit être réparée immédiatement. Un état des lieux peut être dressé avant et après.

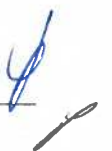
Article 20 — Caution de déménagement / emménagement

Pour tout déménagement ou emménagement, l'ACP peut exiger une caution restituable de cent euros (100 €) destinée à couvrir les éventuelles dégradations, salissures ou frais de nettoyage des parties communes. La caution est restituée après vérification. En cas de dégradation, les frais réels restent à charge exclusive du copropriétaire concerné, même s'ils excèdent le montant de la caution.

TITRE VI — TRAVAUX DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Article 21 — Principes généraux

Les travaux affectant la solidité, l'étanchéité, l'acoustique, l'esthétique ou la sécurité des parties communes ou des autres lots sont soumis à information préalable du syndic et, selon leur nature, à l'accord de l'assemblée générale (art. R.5 et R.14 du règlement de copropriété).



Article 22 — Dossier technique et seuils

Tout chantier susceptible d'affecter les parties communes nécessite la remise préalable d'un dossier comprenant : plans, descriptif, identité des entrepreneurs et preuve de leur assurance RC, autorisations administratives, état des lieux contradictoire préalable.

Pour tout chantier > 15.000 € TVAC, une assurance tous risques chantier est obligatoire. Les attestations doivent être communiquées au syndic avant le début des travaux.

 **SEUIL DE MISE EN CONCURRENCE** — fixé par l'Acte de Base (Chapitre V) : Tout travail ou prestation > 500,00 € HTVA doit faire l'objet d'au moins deux devis distincts établis sur base d'un cahier des charges préalable. Ce seuil pourra être modifié par l'AG.

⚠ IMMEUBLE CLASSÉ À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE CULTUREL (monument pastillé) situé en ZPU (Zone de Protection d'Urbanisme) et Zone de Rénovation Urbaine (Quartier Léopold) : Toute modification de façade, de toiture ou d'éléments extérieurs est soumise aux autorisations urbanistiques renforcées. Consulter impérativement la Ville de Liège et l'AWaP avant tout projet extérieur.

Article 23 — Heures et jours autorisés pour les travaux bruyants

Les travaux bruyants ne peuvent être exécutés qu'entre 8h00 et 20h00 du lundi au vendredi, et entre 9h00 et 17h00 le samedi. Ils sont interdits les dimanches et jours fériés sauf urgence dûment justifiée.

Article 24 — Protection des parties communes pendant les travaux

Les entrepreneurs doivent protéger les parties communes empruntées. À l'issue des travaux, les parties communes doivent être remises dans leur état antérieur. Le copropriétaire est responsable de tout dommage causé par ses intervenants.

Article 25 — Éléments structurels — interdiction absolue

Toute intervention sur des éléments structurels (cheminées, colonnes, poutres, murs porteurs, fondations, dalles) est strictement interdite sans autorisation préalable de l'AG et étude de stabilité signée par un ingénieur ou architecte agréé.

⚠ ATTENTION : La modification ou l'obturation d'une cheminée constitue une intervention sur un élément commun. Elle peut affecter le tirage des autres lots et engager la responsabilité exclusive du copropriétaire fautif pour les dommages causés.

Article 26 — Travaux d'isolation thermique et acoustique (art. R.5bis ADB)

 L'Acte de Base (art. R.5bis) distingue quatre régimes selon la nature et l'impact des travaux d'isolation. Lisez attentivement avant tout projet.

§1er — Isolation intérieure sans impact commun (régime libre)

Les travaux d'isolation purement intérieurs à un lot privatif, sans modifier la structure portante de l'immeuble, son aspect extérieur ni les parties communes, peuvent être effectués librement par chaque copropriétaire, à condition d'en informer préalablement le syndic conformément à l'article 22 du présent ROI.

§2 — Isolation d'un mur séparatif entre deux lots (régime mitoyen)

Les travaux d'isolation portant sur un mur séparatif entre deux lots privés, lorsqu'ils sont réalisés du côté intérieur du lot concerné sans modifier la structure, peuvent être exécutés à frais exclusifs du copropriétaire, après information préalable du syndic et du copropriétaire voisin. Toute intervention modifiant la structure ou l'épaisseur du mur mitoyen requiert l'accord écrit préalable du copropriétaire voisin concerné.

§3 — Isolation affectant un élément commun (régime AG à 2/3)

Les travaux d'isolation affectant un gros mur, un mur porteur, un plancher commun, la façade, la toiture ou tout autre élément qualifié de commun ne peuvent être réalisés qu'après autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix, conformément à l'article 3.88 § 1er, 1°, b) du Code civil.

§4 — Isolation rendue obligatoire par la réglementation PEB (régime majorité absolue)

Les travaux d'isolation rendus obligatoires par une disposition légale ou réglementaire (notamment en matière de Performance Énergétique des Bâtiments) sont décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans tous les cas, les travaux d'isolation doivent être réalisés dans le respect des règles de l'art, des normes acoustiques et thermiques en vigueur, et des permis d'urbanisme éventuellement requis.

TITRE VII — SÉCURITÉ DE L'IMMEUBLE

Article 27 — Accès et fermeture des portes

Les portes d'accès à l'immeuble doivent être maintenues fermées à tout moment. Les codes d'accès ou clés ne peuvent être communiqués qu'aux occupants dûment autorisés.

Article 28 — Systèmes de sécurité

Il est interdit de neutraliser, modifier, couvrir ou déplacer les dispositifs de sécurité de l'immeuble (détecteurs de fumée, extincteurs, signalisation d'évacuation). Toute anomalie doit être signalée sans délai au syndic.

Article 29 — Équipements incendie

Les équipements de sécurité incendie doivent être maintenus en parfait état. Un contrôle annuel des extincteurs est obligatoire. Les voies d'évacuation doivent rester libres à tout moment. Les prescriptions des services d'incendie de la Ville de Liège s'appliquent impérativement.

Article 30 — Caméras et surveillance

L'installation de caméras, sonnettes vidéo ou systèmes similaires orientés vers les parties communes est interdite sauf autorisation préalable de l'AG et dans le respect de la loi caméras de surveillance et du RGPD.

TITRE VIII — INSTALLATIONS TECHNIQUES ET CONFORMITÉ

Article 31 — Entretien des installations privatives

Chaque copropriétaire est responsable des installations techniques situées dans son lot (électricité, gaz, plomberie, chauffage). Il veillera à leur entretien régulier et à leur mise en conformité avec les réglementations applicables.

Article 32 — Conformité électrique et gaz — règle spécifique à Liège

 **OBLIGATION SPÉCIFIQUE :** En Région wallonne et selon les prescriptions applicables à Liège, tout bien en copropriété doit faire l'objet d'un contrôle de conformité électrique (et gaz le cas échéant) tous les cinq (5) ans. Cette obligation s'applique à chaque lot privatif individuellement.

Chaque copropriétaire est tenu de faire réaliser ce contrôle à ses frais par un organisme agréé et de transmettre au syndic une copie du rapport de conformité dans les 30 jours suivant le contrôle.

Article 33 — Entretien de la chaudière individuelle

Chaque logement (LOT 2 à 6) est équipé d'une chaudière individuelle à échangeur au gaz. Ces chaudières doivent être entretenues par un technicien agréé selon la réglementation wallonne (en principe tous les deux ans). L'attestation d'entretien peut être demandée par le syndic.

Article 34 — Prévention des dégâts des eaux



Chaque copropriétaire veillera à l'entretien des raccordements et installations de plomberie de son lot. Un débouchage préventif des canalisations est recommandé environ tous les deux ans (ou annuellement sans adoucisseur). Toute fuite, même mineure, doit être signalée sans délai au syndic.

Article 35 — Alimentation électrique des parties communes — modalités de répartition

 Dispositions spécifiques (art. 4.14 PV Peters et art. R.15 §4 ADB) : L'alimentation électrique des parties communes est raccordée au compteur du LOT 1 (commerce). Un décompteur pourra être mis en place aux frais de l'ACP.

La répartition des charges d'électricité des communs s'effectue selon l'une des deux modalités suivantes, au choix de l'AG :

- Option A — Décompteur : consommation répartie au prorata des quotités entre tous les copropriétaires.
- Option B — Forfait : cinq euros (5 €) par appartement (LOT 2 à 6) par mois, payé au LOT 1 via l'ACP, indexé annuellement selon l'IPC.

Chaque trimestre, le propriétaire du LOT 1 effectue le relevé du décompteur des parties communes et le transmet au syndic. Une caution de cent euros (100 €) par lot est versée à l'ACP à titre de garantie de paiement.

 **Aucun équipement énergivore supplémentaire ne peut être installé dans les parties communes sans décision préalable de l'AG et installation d'un décompteur adapté.**

Article 36 — Usage des sanitaires, éviers et canalisations

Il est strictement interdit de jeter dans les WC, éviers, lavabos, douches ou canalisations tout élément susceptible d'obstruer les conduites, notamment lingettes, protections hygiéniques, tampons, cotons-tiges, couches, litières, huiles, graisses, restes alimentaires, filtres à café, essuie-tout, produits corrosifs ou objets solides. Seul le papier toilette en quantité raisonnable peut être jeté dans les WC. Les huiles de cuisson doivent être collectées séparément.

Tout débouchage nécessité par un usage fautif sera mis à charge exclusive du copropriétaire concerné. Un entretien préventif annuel des canalisations privatives est recommandé (tous les deux ans si adoucisseur en bon état).

 RÉPARTITION DES FRAIS D'ÉVACUATION (art. R.15 §9 ADB) : Les frais d'entretien, de débouchage, de curage, de réparation et de remplacement des conduites d'évacuation desservant exclusivement les logements (LOT 2 à 6) sont supportés uniquement par les propriétaires des LOT 2 à 6, selon la clé spéciale de répartition applicable. Le LOT 1 supporte seul les frais relatifs aux conduites, branchements et évacuations desservant exclusivement le commerce. Les conduites d'évacuation des eaux pluviales restent des parties communes générales, réparties selon les quotités.

Article 37 — Cheminées, poêles et conduits de fumée

L'usage d'une cheminée, d'un poêle ou de tout appareil raccordé à un conduit de fumée est interdit sans autorisation préalable de l'AG, avis technique d'un professionnel qualifié, tubage du conduit si requis, attestation de conformité, ramonage préalable, accord de l'assureur de l'immeuble et respect des prescriptions incendie.

Les gaines, têtes de cheminées et conduites étant des parties communes, toute modification les concernant doit être soumise au syndic et à l'AG sur base d'un dossier technique complet. Tous les frais liés à ces opérations sont à charge exclusive du copropriétaire demandeur.

 **Tout usage non autorisé ou non conforme engage la responsabilité exclusive du copropriétaire concerné pour les dommages, odeurs, risques incendie, surprimes d'assurance ou frais de mise en conformité qui en résulteraient.**

Article 38 — Adoucisseur d'eau

En présence d'un adoucisseur d'eau commun, seuls le syndic, un prestataire mandaté ou une personne autorisée par l'AG peuvent intervenir sur l'appareil. Les frais d'entretien sont répartis selon la clé décidée par l'AG. Il est interdit de dérégler ou neutraliser l'installation. Tout dysfonctionnement doit être signalé sans délai au syndic.

Lorsqu'un adoucisseur privatif est installé dans un lot, son propriétaire veille à ce qu'il soit entretenu régulièrement et ne porte pas atteinte aux installations communes.

Article 39 — Relevé des décompteurs situés en partie privative

Chaque copropriétaire ou occupant devra transmettre au syndic, entre le 25e et le 5e du mois suivant, une photographie lisible de son décompteur (eau, électricité, gaz) permettant d'identifier l'index affiché, la date et le numéro du décompteur. Un accès physique au décompteur est requis au minimum deux fois par an, moyennant préavis raisonnable.

En cas de non-transmission, le syndic enverra un rappel puis une mise en demeure. La consommation pourra être estimée provisoirement et les frais supplémentaires mis à charge exclusive du copropriétaire défaillant.

Article 40 — Absence prolongée et prévention des dégâts des eaux

En cas d'absence prolongée, fermez les robinets d'arrêt des installations non utilisées et vérifiez l'absence de fuite. Signalez tout désordre constaté avant votre départ au syndic ou à une personne pouvant prendre des mesures conservatoires.

⚠ Tout dégât résultant d'un défaut d'entretien, d'une négligence ou d'une absence de réaction raisonnable sera mis à charge du copropriétaire concerné, sans préjudice des recours de l'ACP, des autres copropriétaires ou des assureurs.

Article 41 — Accès aux lots en cas d'urgence ou de nécessité technique

Chaque copropriétaire est tenu de permettre l'accès à son lot, moyennant préavis raisonnable sauf urgence, pour toute intervention sur des installations communes. En cas d'urgence avérée (fuite, risque électrique ou incendie), les mesures conservatoires peuvent être prises immédiatement. Les frais résultant d'une urgence causée par une faute ou négligence sont à charge du copropriétaire responsable.

Article 42 — Transmission des attestations d'entretien et de conformité

Chaque copropriétaire est tenu de conserver et de transmettre au syndic, sur demande justifiée, les attestations d'entretien, de contrôle ou de conformité des installations privatives (chaudière, électricité, gaz, conduits de fumée, adoucisseur, etc.).

⚠ Tout frais, dommage, surprime d'assurance ou refus d'intervention d'assurance résultant d'un défaut de contrôle ou de l'absence d'attestation valable pourra être mis à charge exclusive du copropriétaire concerné.

TITRE IX — MOBILITÉ DOUCE**Article 43 — Stationnement des engins de mobilité douce**

📋 DISPOSITION SPÉCIFIQUE (art. R.10 §4 ADB) : Un local à l'entresol peut être affecté par l'AG au stationnement des engins de mobilité douce. Le propriétaire du LOT 4 (3e étage) et celui du LOT 1 (commerce) sont prioritaires pour l'attribution d'un emplacement. Le propriétaire du LOT 1 peut accéder au local pour l'entretien et la maintenance des machines.

À défaut de local dédié ou si complet, l'AG peut décider d'affecter un emplacement dans le hall d'entrée (système mural, crochets ou supports), en priorité aux copropriétaires ne pouvant bénéficier du local. Chaque copropriétaire ne peut entreposer qu'un seul engin par lot. Les engins ne peuvent en aucun cas gêner le passage ni violer les normes d'évacuation incendie.

Article 44 — Batteries et recharge

Il est formellement interdit de recharger dans les parties communes les batteries de vélos électriques, trottinettes ou tout autre appareil similaire, sauf emplacement expressément autorisé par l'AG et conforme aux exigences de sécurité incendie et d'assurance. Toute recharge dans un lot privatif se fait sous l'entière responsabilité de l'occupant.

TITRE X — OCCUPATION DES LOTS

Article 45 — Usage des lots — commerce et habitation

Les LOT 2 à 6 sont principalement destinés à l'habitation. Le LOT 1 est à destination commerciale. Tout copropriétaire peut exercer dans son lot, à titre accessoire de la destination principale, une profession libérale ou activité compatible avec l'immeuble, sans accueil libre et permanent du public (rendez-vous uniquement).

Article 46 — Location classique

Les copropriétaires bailleurs sont tenus de remettre le ROI à leur locataire, d'informer le syndic de l'identité du locataire et de répondre des actes de leur locataire vis-à-vis de la copropriété.

Article 47 — Location de courte durée et hébergement touristique (Airbnb, Booking, etc.)

 **PROCÉDURE OBLIGATOIRE** — à suivre avant toute mise en location de courte durée.

Étape 1 — Permis de location touristique (Région wallonne, depuis 2023)

Un permis de location touristique délivré par la commune est obligatoire. Critères spécifiques à Liège : conformité urbanistique, conformité électrique et gaz, disponibilité d'un stationnement, absence de nuisances constatées.

⚠ ATTENTION PATRIMOINE : L'immeuble est situé en ZPU et classé à l'inventaire du patrimoine culturel. Toute modification d'affectation ou activité touristique peut nécessiter des autorisations complémentaires auprès de l'AWaP. Vérifiez impérativement auprès de la Ville de Liège.

Étape 2 — Information préalable au syndic

Avant exploitation, remettre au syndic : permis de location touristique, attestations de conformité électrique/gaz, preuve que la prime d'assurance de l'immeuble n'augmente pas (ou prise en charge du surplus), coordonnées d'un contact d'urgence 24h/24.

Obligations permanentes

- Aucun boîtier à clés (key box) en façade ou dans les parties communes sans accord de l'AG.
- Les occupants temporaires sont soumis au ROI. Le copropriétaire reste responsable de tout trouble qu'ils causeraient.
- Durée minimale de trois mois de nuitées consécutives, sauf décision contraire de l'AG.

⚠ La validation interne par l'AG ne constitue ni un permis, ni une autorisation urbanistique, ni une garantie de conformité réglementaire. La responsabilité du copropriétaire est entière.

Article 48 — Animaux

Les animaux domestiques sont autorisés pour autant qu'ils ne causent ni nuisance persistante ni danger. Les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes.

TITRE XI — BALCONS, TERRASSES ET PARTIES À JOUISSANCE PRIVATIVE

Article 49 — Entretien courant des balcons et terrasses

Les balcons du LOT 3 (2e étage) et LOT 5 (4e étage), ainsi que la terrasse du LOT 2 (1er étage) sont des parties communes à jouissance privative. L'entretien courant (nettoyage, débouchage avaloirs,

déneigement) incombe au copropriétaire bénéficiaire. Les travaux structurels restent à charge de la copropriété.

Article 50 — Garde-corps et rambardes — obligation d'entretien et de sécurité

⚠ OBLIGATION DE SÉCURITÉ IMPÉRATIVE : Un garde-corps défaillant peut constituer un danger grave. La teinte imposée est le noir RAL 9005 (peinture SIGMA ou équivalent). Tout accident causé par un garde-corps défaillant engage la responsabilité civile personnelle du copropriétaire bénéficiaire de la jouissance.

L'entretien des garde-corps comprend : inspection visuelle annuelle, traitement antirouille dès apparition d'oxydation (peinture RAL 9005), remplacement sans délai de tout élément descellé ou présentant un risque. En cas de danger immédiat, le syndic peut faire procéder d'office aux réparations urgentes aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

Article 51 — Usage des balcons et terrasses

Il est interdit sur les balcons et terrasses : d'entreposer des objets inesthétiques visibles de la voie publique, d'installer des équipements lourds sans autorisation de l'AG, de faire des barbecues au charbon ou au bois générant des fumées, de laisser séjourner déchets ou matériaux de construction.

Article 52 — Rooftop du LOT 6 — règles spécifiques

§1er — Rooftop du LOT 6

Le toit du LOT 6 (5e étage) pourra être aménagé en rooftop après obtention des autorisations urbanistiques requises et sous réserve des conditions de l'article R.14 du règlement de copropriété. Les éléments structurels de la toiture (charpente, couverture, stabilité, étanchéité générale) conserveront leur affectation de parties communes.

⚠ IMMEUBLE CLASSÉ : Tout projet de rooftop est soumis aux autorisations urbanistiques renforcées (ZPU + inventaire patrimoine culturel). L'accord de l'AWaP et de la Ville de Liège est impératif. Tous les frais (études, permis, géomètre, modification acte de base) sont à charge exclusive du propriétaire du LOT 6.

§2 — Répartition des frais de travaux de toiture principale

📄 Conformément à l'art. R.11 §6 de l'ADB : pour les travaux de réfection du roofing principal, le devis devra distinguer la part relative à l'isolation (à charge LOT 6) de celle relative à l'étanchéité (à charge de la copropriété). En cas de désaccord, un expert sera désigné de commun accord ou par le juge de paix.

§3 — Toiture de l'extension du LOT 2

La toiture de l'extension du logement du LOT 2 constitue une partie privative (art. A.2 §1 de l'ADB). Son entretien, sa réparation et son remplacement incombent exclusivement au propriétaire du LOT 2, sauf dommage affectant un élément structurel commun.

TITRE XII — ASPECT ESTHÉTIQUE — COULEURS ET MATÉRIAUX

Article 53 — Couleurs et finitions imposées par l'Acte de Base

📄 Ces teintes sont fixées par l'art. R.6 §1 de l'ADB et s'imposent à tous les copropriétaires. Toute modification nécessite une décision de l'AG et, pour les éléments extérieurs, les autorisations urbanistiques requises.

Élément	Couleur	Code RAL	Peinture
Châssis extérieurs (défaut)	Blanc	RAL 9016	—

Élément	Couleur	Code RAL	Peinture
Portes, rampe d'escalier, couloirs communs	Bleu	RAL 5001	SIGMA ou équivalent
Porte d'entrée principale	Gris	RAL 7039	SIGMA ou équivalent
Garde-corps et rambardes des balcons	Noir	RAL 9005	SIGMA ou équivalent
Boiseries (plinthes, corniches) — informatif	Blanc	RAL 9010	SIGMA ou équivalent

Article 54 — Modifications de l'aspect extérieur

L'immeuble étant situé en ZPU et inventorié au patrimoine immobilier culturel, toute modification de façade, de toiture, de châssis ou de tout élément extérieur est soumise aux autorisations renforcées applicables. La Ville de Liège (urbanisme) et, le cas échéant, l'AWaP doivent être consultés préalablement.

TITRE XIII — ENTRETIEN EXTÉRIEUR ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

Article 55 — Dénéigement et salage — responsabilité de l'ACP

⚠ OBLIGATION LÉGALE : En cas de chute d'un tiers devant l'immeuble en raison d'un trottoir enneigé non traité, la responsabilité civile de l'ACP peut être engagée.

Le trottoir sur toute la largeur de la devanture doit être déneigé et salé dès la première chute de neige. L'ACP dispose d'un sac de sel (~10 kg) accessible en hiver. Les copropriétaires organisent cette tâche entre eux par rotation.

Article 56 — Entretien des abords

Les abords immédiats de l'immeuble doivent être maintenus propres. Les détritits ou déchets visibles depuis la voie publique doivent être ramassés régulièrement.

TITRE XIV — SALUBRITÉ ET HYGIÈNE

Article 57 — Obligations générales de salubrité

Chaque copropriétaire et occupant est tenu de maintenir son lot et les parties communes dans un état de propreté, d'hygiène et de salubrité normaux.

Article 58 — Signalement des désordres

Tout désordre susceptible d'affecter l'hygiène, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble doit être signalé sans délai au syndic. Le copropriétaire négligent engage sa responsabilité pour les dommages causés aux autres lots.

TITRE XV — RESPONSABILITÉ ET RÉPARATION

Article 59 — Responsabilité des copropriétaires

Chaque copropriétaire est responsable des dommages causés aux parties communes ou aux autres lots par lui-même, ses locataires, ses occupants, ses visiteurs, ses entrepreneurs et ses préposés.

Article 60 — Réparation des dommages

Tout dommage causé aux parties communes devra être réparé sans délai. En cas de refus ou d'inaction, le syndic peut, après mise en demeure restée sans effet, faire procéder aux réparations d'office aux frais du contrevenant.

Article 61 — Sanctions graduées

Niveau	Sanction
Niveau 1	Avertissement écrit (lettre simple)
Niveau 2	Mise en demeure recommandée
Niveau 3	Mention en AG + indemnité forfaitaire (art. R.5 §2 RC)
Niveau 4	Action judiciaire devant le juge de paix

TITRE XVI — COOPÉRATION ENTRE COPROPRIÉTAIRES

Article 62 — Principe de bonne foi

Les copropriétaires exerceront leurs droits dans un esprit de bonne foi et de coopération, dans le respect des intérêts légitimes des autres copropriétaires et de l'immeuble dans son ensemble.

Article 63 — Participation équitable

Lorsqu'une infrastructure installée par un copropriétaire à ses frais peut bénéficier aux autres, ceux-ci pourront s'y raccorder moyennant participation équitable, sans pouvoir l'exiger de plein droit.

Article 64 — Entraide et signalement

Les copropriétaires sont encouragés à se signaler mutuellement, ou au syndic, tout désordre, danger ou anomalie constatés dans l'immeuble.

TITRE XVII — DISPOSITIONS FINALES

Article 65 — Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son adoption par l'assemblée générale.

Article 66 — Révision

Le présent ROI peut être modifié par décision de l'AG à la majorité absolue (50 % + 1 des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote). Toute modification est consignée dans le registre de l'ACP et communiquée à tous les copropriétaires.

Article 67 — Dépôt et publicité

Conformément à l'article 3.87 §7 du Code civil, le présent ROI est déposé au siège de l'ACP dans le mois suivant son adoption. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

*Document établi par IMMO1000 Management — Confidentiel — Projet
Annexe A à l'Acte de Base — Rue Léopold 33, 4000 Liège — SD 37.498*



NOTICE PÉDAGOGIQUE

À l'usage des acquéreurs et copropriétaires

Immeuble sis Rue Léopold 33 — 4000 Liège

Annexe B à l'Acte de Base — SD 37.498

💡 Bienvenue dans votre nouvelle copropriété ! Ce document n'a pas de valeur contractuelle. Il est rédigé pour vous aider à comprendre comment fonctionne votre copropriété. Pour les règles précises et opposables, référez-vous toujours à l'acte de base et au règlement de copropriété.

⚠ IMMEUBLE CLASSÉ À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER CULTUREL (monument pastillé), situé en Zone de Protection d'Urbanisme (ZPU) et en Zone de Rénovation Urbaine (Quartier Léopold). Toute modification extérieure (façade, toiture, châssis) nécessite des autorisations urbanistiques renforcées. Consultez impérativement la Ville de Liège et l'AWaP avant tout projet.

1. Parties privatives et parties communes — la distinction fondamentale

En copropriété, l'immeuble est divisé en deux catégories de biens. Cette distinction détermine qui paie, qui entretient et qui peut modifier quoi.

Parties PRIVATIVES	Parties COMMUNES
Votre appartement ou commerce (sol, murs intérieurs, plafond, châssis)	Façades, toitures, fondations, murs porteurs
Vos installations sanitaires, électriques, gaz, chaudière individuelle	Cages d'escalier, halls, parties communes générales
Vos balcons et terrasses (structure et étanchéité = communs !)	Porte d'entrée principale de l'immeuble
Toiture de l'extension du LOT 2 (partie privative)	Gros œuvre, charpente, toiture principale
Caves privatives du LOT 1 (sauf accès ACP aux compteurs)	Caves 1 et 2 du LOT 1 : servitude d'accès permanent garanti à l'ACP

⚠ Important : Même si vos balcons et terrasses sont à votre usage exclusif, leur structure, leur assiette et leur étanchéité restent des parties communes. Vous payez l'entretien courant, pas les travaux structurels — sauf s'ils résultent de votre négligence.

- Vous entretenez vos parties privatives à vos frais.
- La copropriété entretient les parties communes.
- Toute modification d'une partie commune nécessite l'accord de l'assemblée générale.
- Toute modification de vos parties privatives susceptible d'affecter les parties communes nécessite une information préalable au syndic.

2. Les quotes-parts (millièmes) — votre poids dans la copropriété

Chaque lot se voit attribuer un nombre de millièmes dans les parties communes. Ces millièmes représentent votre part de propriété dans l'immeuble et déterminent votre droit de vote en AG et votre participation aux charges.

LOT	Millièmes	Clé charges spéciale	Description
LOT 1 — Commerce (RDC)	196 / 1.000es	0 %	Caves 1-4 + stockages + commerce
LOT 2 — Logement 1 (1er étage)	174 / 1.000es	20 %	+ terrasse
LOT 3 — Logement 2 (2e étage)	160 / 1.000es	20 %	+ balcon
LOT 4 — Logement 3 (3e étage)	158 / 1.000es	20 %	—
LOT 5 — Logement 4 (4e étage)	156 / 1.000es	20 %	+ balcon
LOT 6 — Logement 5 (5e étage)	156 / 1.000es	20 %	Rooftop possible

💡 À retenir : Le LOT 1 (commerce) est dispensé de la clé spéciale de charges pour les couloirs et escaliers (0 %) car il n'a pas d'accès fonctionnel aux parties communes de l'immeuble. Il participe néanmoins à toutes les autres charges (assurance, syndic, éléments structurels) selon ses quotités (196/1.000).

3. L'association des copropriétaires (ACP) et l'assemblée générale

Qu'est-ce que l'ACP ?

L'ACP est une personne morale distincte de chacun des copropriétaires. Elle a pour objet exclusif la conservation et l'administration de l'immeuble. Elle naît automatiquement dès la vente du premier lot et la transcription de l'acte de base.

L'assemblée générale — l'organe de décision

L'AG réunit tous les copropriétaires au moins une fois par an et prend les décisions importantes. Majorités requises selon l'objet de la décision :

Décision	Majorité requise
Budget, ROI, décisions courantes	Majorité absolue (50 % + 1)
Travaux parties communes, isolation sur éléments communs	2/3 des voix
Modification des statuts, changement d'affectation	4/5 des voix
Modification des millièmes, dissolution ACP	Unanimité

⚠ Attention : Une décision prise régulièrement en AG s'impose à tous les copropriétaires, même absents ou ayant voté contre. Votre présence ou représentation à chaque AG est donc importante.

Le quitus

Le quitus est le vote par lequel l'AG reconnaît que le syndic a correctement exécuté son mandat. Vous déchargez le syndic de sa responsabilité pour les actes passés. Lisez toujours attentivement les comptes avant de voter.

4. Le syndic — gérant de l'immeuble

Son rôle

Le syndic est le représentant légal de l'ACP. Il exécute les décisions de l'AG, administre les fonds, souscrit les assurances, représente l'ACP en justice et convoque les AG.

Syndic professionnel vs syndic bénévole

Critère	Syndic professionnel / Syndic bénévole
Rémunération	Honoraires contractuels / Généralement gratuit
Assurance obligatoire	RC pro + gestion fonds de tiers / RC syndic bénévole à charge de l'ACP
Durée mandat	3 ans max, renouvelable / Idem

⚠ Syndic bénévole : L'ACP doit obligatoirement souscrire une assurance RC syndic bénévole. Sans cette assurance, le syndic bénévole est personnellement exposé en cas de litige.

5. Fonds de roulement et fonds de réserve

	Fonds de roulement	Fonds de réserve
Objet	Dépenses courantes et récurrentes	Dépenses non périodiques et travaux importants
Alimentation	Provisions mensuelles	Cotisations annuelles (min. 5 % des charges ordinaires N-1)
En cas de vente	Votre quote-part est remboursée	Reste acquis à l'ACP — non remboursable

💡 **CONTRIBUTION INITIALE AU FONDS DE RÉSERVE** : Lors de la signature de votre acte de vente, vous verserez 10,00 € par quotité détenue dans les parties communes (ex. : LOT 2 = $174 \times 10 \text{ €} = 1.740 \text{ €}$). Cette somme est définitivement acquise à l'ACP et ne vous sera pas remboursée en cas de revente.

💡 **SOUTIEN AU DÉMARRAGE PAR IMMO1000 MANAGEMENT** : La société IMMO1000 Management prend en charge les 12 premiers mois des primes d'assurance (multirisque immeuble + protection juridique) et verse une intervention forfaitaire de 2.400 € pour les frais de mise en place du syndic. Ces montants sont consignés entre les mains du notaire et libérés dès l'ouverture du compte de l'ACP.

Provision mensuelle indicative (1re année) — base de calcul proposée :

La première AG statuera sur les provisions. À titre indicatif, une provision totale de 6.000 € par an (soit 500 € par mois) est proposée comme base de démarrage, répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs quotités :

- 5 €/mois — électricité des parties communes (via le compteur du LOT 1) ;
- 40 €/mois — consommation d'eau des logements (répartie par décompteurs) ;
- 80 €/mois — frais de gestion et divers, dont une dotation au fonds de réserve estimée à 4 €/mois et par lot.

💡 Ces montants sont purement indicatifs. Ils seront ajustés par l'AG sur base des dépenses réelles. À partir de la 2e année, le budget est réévalué sur base des dépenses N-1 majorées de 10 % à titre de réserve de sécurité.

6. Les assurances de la copropriété

Une police unique couvre l'ensemble de l'immeuble (sauf protection juridique, souscrite séparément) :

Type	Ce qu'elle couvre
Assurance immeuble (multirisque) avec abandon de recours	Incendie, dégâts des eaux, tempête, explosion — parties communes ET privatives
RC de l'ACP	Domages causés à des tiers par les parties communes
Protection juridique copropriété	Frais de défense en cas de litige judiciaire impliquant l'ACP
RC syndic bénévole (si applicable)	Responsabilité personnelle du syndic bénévole dans son mandat

⚠ Votre propre assurance : La police de l'ACP ne couvre pas votre mobilier ni votre RC personnelle. Vous devez souscrire séparément une assurance habitation (incendie + RC vie privée) pour votre lot.

⚠ Impact de vos travaux : Tout changement d'affectation ou activité susceptible de modifier le risque assuré peut entraîner une augmentation de prime. Ce surplus sera exclusivement à votre charge sur attestation de l'assureur. Informez toujours le syndic avant tout changement.

7. Alimentation électrique, eau et gaz — fonctionnement spécifique à cet immeuble

Électricité des parties communes

L'alimentation électrique des parties communes est raccordée au compteur du LOT 1 (commerce). La répartition des charges s'effectue selon l'une des deux modalités décidées par l'AG :

- Option A — Décompteur : consommation répartie au prorata des quotités entre tous les copropriétaires.
- Option B — Forfait : 5 €/appartement (LOT 2-6)/mois, payé au LOT 1 via l'ACP, indexé annuellement sur l'IPC.

Une caution de 100 € par lot est versée à l'ACP à titre de garantie. Le propriétaire du LOT 1 effectue un relevé trimestriel du décompteur des communs et le transmet au syndic.

Caves du LOT 1 — servitude d'accès permanent

⚠ SERVITUDE FORMELLE : Les caves du LOT 1 contiennent les équipements techniques de toute la copropriété. Cave 1 : boîtiers électriques et compteurs électriques. Cave 2 : compteur d'eau des logements (LOT 2-6) et compteurs gaz individuels. Cette servitude d'accès est perpétuelle et opposable à tout propriétaire actuel et futur du LOT 1. Aucune restriction d'accès n'est admissible.

Eau — décompteurs par logement

L'immeuble dispose d'un compteur d'eau pour les logements et d'un compteur pour le commerce, situés dans la cave 2 du LOT 1. Des décompteurs individuels sont installés pour les LOT 2 à 6. La répartition des charges d'eau se fait sur base de ces décompteurs. Une caution de 100 € par lot est versée à l'ACP.

- Chaque copropriétaire (LOT 2 à 6) transmet mensuellement une photo lisible de son décompteur au syndic (entre le 25 du mois et le 5 du mois suivant).
- Un accès physique au décompteur est requis minimum 2 fois par an.

Gaz — chaudières individuelles

Chaque logement (LOT 2 à 6) est équipé d'une chaudière individuelle à échangeur au gaz. Les compteurs gaz sont séparés et situés dans la cave 2 du LOT 1. Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien de sa chaudière (contrôle tous les 2 ans par technicien agréé).

Répartition des frais d'évacuation des eaux usées

💡 **RÈGLE SPÉCIFIQUE** (art. R.15 §9 ADB) : Les frais d'entretien, débouchage, réparation et remplacement des conduites d'évacuation desservant exclusivement les logements (LOT 2-6) sont supportés uniquement par les propriétaires LOT 2-6, selon la clé spéciale. Le LOT 1 supporte seul les frais relatifs à ses propres conduites. Les conduites d'eaux pluviales restent des parties communes générales, réparties selon les quotités.

8. Travaux dans votre lot — ce que vous pouvez ou ne pouvez pas faire

Travaux libres (sans démarche)

- Peinture intérieure, revêtements de sol sans impact sur la structure.
- Aménagements intérieurs n'affectant pas les murs porteurs.
- Remplacement d'équipements sanitaires ou électriques à l'identique.

Travaux d'isolation — 4 régimes distincts (art. R.5bis ADB)

💡 L'Acte de Base (art. R.5bis) prévoit des règles spécifiques selon la nature des travaux d'isolation. Ne confondez pas ces régimes !

Type de travaux d'isolation	Régime	Formalités
Intérieur du lot, sans impact commun	Libre	Information préalable au syndic
Mur séparatif entre 2 lots (côté intérieur)	Mitoyen	Information syndic + accord écrit du voisin si modification structurelle
Gros mur, mur porteur, plancher commun, façade, toiture	AG à 2/3	Vote AG à 2/3 des voix
Isolation obligatoire par la réglementation PEB	AG majorité simple	Vote AG à majorité absolue

Travaux nécessitant information préalable au syndic

- Travaux susceptibles d'affecter la solidité, l'étanchéité ou l'acoustique.
- Travaux de plomberie modifiant les raccordements.
- Remplacement de châssis (couleur et modèle selon les règles esthétiques de l'immeuble).

Travaux nécessitant l'accord de l'AG

- Tout ce qui touche à une partie commune ou à la structure.
- Installation de panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur, climatiseur en façade ou toiture.
- Création d'un rooftop (LOT 6 uniquement — voir section 10).
- Création d'une extension ou volume supplémentaire.

Seuil de mise en concurrence — 500 € HTVA

📄 **SEUIL FIXÉ PAR L'ACTE DE BASE** : Pour tout travail ou prestation estimé supérieur à 500 € HTVA, l'ACP est tenue de solliciter au moins deux devis distincts sur base d'un cahier des charges préalable.

Interdictions absolues sans accord préalable

⚠️ INTERDIT : Toute intervention sur les cheminées, colonnes, poutres, murs porteurs ou éléments structurels sans autorisation de l'AG et étude de stabilité signée par un ingénieur agréé.



- Modification de l'aspect extérieur — contraintes patrimoine/ZPU renforcées.
- Division ou cession d'une fraction de lot.
- Installation d'une caméra orientée vers les parties communes.

Conséquences en cas de non-respect

Travaux non autorisés causant un dommage : réparation intégrale du préjudice réel + indemnité forfaitaire de 2.500 € à 10.000 € selon la gravité.

9. Couleurs et aspect esthétique — teintes imposées

L'immeuble étant classé à l'inventaire du patrimoine culturel et situé en ZPU, des teintes précises ont été fixées par l'Acte de Base :

Élément	Couleur	Code RAL	Peinture
Châssis extérieurs (défaut)	Blanc	RAL 9016	—
Portes, rampe d'escalier, couloirs communs	Bleu	RAL 5001	SIGMA équivalent ou
Porte d'entrée principale	Gris	RAL 7039	SIGMA équivalent ou
Garde-corps et rambardes des balcons	Noir	RAL 9005	SIGMA équivalent ou
Boiseries (plinthes, corniches) — informatif	Blanc	RAL 9010	SIGMA équivalent ou

⚠ Toute modification de ces teintes nécessite une décision de l'AG et, pour les éléments extérieurs, les autorisations urbanistiques applicables aux immeubles en ZPU et en zone patrimoine. Ne jamais appliquer une autre teinte sans accord préalable.

10. Spécificités des lots — balcons, terrasses et rooftop

Balcons et terrasses à jouissance privative

LOT	Type	À votre charge
LOT 2 — 1er étage	Terrasse	Entretien courant, nettoyage, débouchage avaloirs
LOT 3 — 2e étage	Balcon	Entretien courant, garde-corps (RAL 9005 noir)
LOT 5 — 4e étage	Balcon	Entretien courant, garde-corps (RAL 9005 noir)

⚠ Garde-corps : Un garde-corps défaillant peut constituer un danger grave. Vous êtes responsable de son entretien et de sa sécurité. La teinte imposée est le noir RAL 9005 (peinture SIGMA). En cas d'accident, votre responsabilité civile personnelle est engagée.

Rooftop du LOT 6 (5e étage)

Le propriétaire du LOT 6 peut envisager l'aménagement d'un rooftop sur son toit, après obtention des autorisations urbanistiques et accord de l'AG. Les éléments structurels de la toiture restent des parties communes.

⚠ ATTENTION PATRIMOINE : Le projet de rooftop est soumis aux autorisations renforcées (ZPU + inventaire patrimoine culturel). L'accord de l'AWaP et de la Ville de Liège est impératif. Tous les

frais (études, permis, géomètre, modification acte de base) sont à charge exclusive du propriétaire du LOT 6.

💡 Toiture principale — répartition des coûts : Pour les travaux de réfection du roofing principal, le devis devra distinguer la part relative à l'isolation (à charge du LOT 6) de celle relative à l'étanchéité (à charge de la copropriété). En cas de désaccord, un expert sera désigné.

Toiture de l'extension du LOT 2

La toiture de l'extension du LOT 2 est une partie privative. Son entretien et sa réparation incombent exclusivement au propriétaire du LOT 2.

11. Non-paiement des charges — les conséquences

Les charges sont obligatoires. Leur non-paiement déclenche une procédure progressive :

- Mise en demeure par recommandé avec intérêts de retard de plein droit.
- Procédure judiciaire : saisine du juge de paix par le syndic.
- Inscription d'une hypothèque légale sur votre lot.
- Retenue notariale lors de toute vente de votre lot.
- Saisie-arrêt sur vos loyers si le lot est mis en location.

⚠️ Même en cas de litige avec le syndic, continuez à payer vos provisions. Contestez par écrit en parallèle du paiement. Le non-paiement comme forme de protestation est risqué et coûteux.

12. Location — classique et courte durée

Location classique

- Remettez le ROI à votre locataire et informez le syndic de son identité.
- Vous restez responsable des dommages et nuisances causés par votre locataire.

Usage du LOT 1 (commerce)

Le LOT 1 est à destination commerciale. Des activités libérales ou assimilées peuvent y être exercées à titre accessoire, sans accueil libre et permanent du public. Tout changement d'affectation doit être signalé au syndic et à l'AG.

Location de courte durée et hébergement touristique

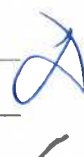
📄 WALLONIE — Permis obligatoire depuis 2023 : Toute activité d'hébergement touristique est soumise à un permis de location touristique délivré par la commune.

⚠️ ATTENTION PATRIMOINE : L'immeuble est situé en ZPU et classé au patrimoine culturel. Toute modification d'affectation ou activité touristique peut nécessiter des autorisations complémentaires auprès de l'AWaP.

- Obtenir le permis de location touristique avant toute exploitation.
- Informer le syndic (permis, attestations électrique/gaz, confirmation assurance non impactée).
- Durée minimale de trois mois de nuitées consécutives, sauf décision contraire de l'AG.
- Aucun boîtier à clés (key box) en façade ou dans les parties communes sans accord de l'AG.

13. Sécurité, salubrité et parties communes

Sécurité



- Gardez les portes d'accès fermées. Ne neutralisez pas les dispositifs de sécurité incendie.
- Gardez les voies d'évacuation libres. Signalez toute anomalie au syndic.

Salubrité et canalisations

- Ne jetez jamais dans les WC : lingettes, protections hygiéniques, huiles, litières ou objets solides. Seul le papier toilette est autorisé.
- Les huiles de cuisson doivent être collectées séparément.
- Respectez les règles de tri des déchets de la Ville de Liège.

Nuisances

- Silence entre 22h00 et 8h00. Travaux bruyants : lun-ven 8h-20h / sam 9h-17h uniquement.
- En cas de problème, parlez d'abord à votre voisin, puis saisissez le syndic par écrit.

14. Conformité électrique et gaz — obligation tous les 5 ans

 En Région wallonne, votre installation électrique (et gaz le cas échéant) doit être contrôlée par un organisme agréé tous les cinq ans. Une installation non conforme peut entraîner un incendie, un refus d'assurance et vous expose à une responsabilité civile. Transmettez le rapport au syndic dans les 30 jours.

15. Déneigement et verglas — une obligation collective

 Responsabilité civile de l'ACP : En cas de chute d'un tiers devant l'immeuble en raison d'un trottoir enneigé non traité, la responsabilité civile de l'ACP peut être engagée. Le trottoir sur toute la largeur de la devanture doit être déneigé et salé dès la première chute de neige.

- L'ACP dispose d'un sac de sel (~10 kg) accessible en hiver.
- Les copropriétaires organisent cette tâche par rotation ou entente.
- En cas de défaillance, le syndic peut faire appel à un prestataire aux frais de la copropriété.

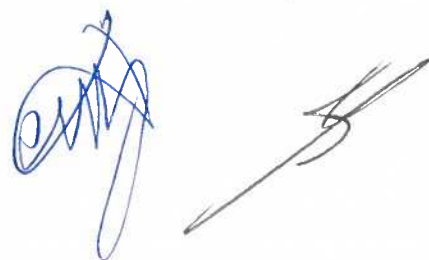
Contacts utiles

Contact	Coordonnées
Syndic de la copropriété	À désigner lors de la 1re AG
Urgences (incendie, gaz, électricité)	100 / 101
SIAMU Liège (services d'incendie)	04 221 93 11
Service urbanisme Ville de Liège	04 221 90 57
AWaP (Agence wallonne du Patrimoine)	0800 098 98
Permis tourisme — SPW Tourisme Wallonie	0800 22 901
CILE (eau - Liège)	04 367 84 11
Resa (gaz/électricité)	04 340 33 00

 **Rappel :** Ce document est un guide pédagogique. En cas de doute, référez-vous toujours à l'acte de base, au règlement de copropriété et au ROI, qui constituent les seuls documents contractuels opposables.

Document établi par IMMO1000 Management
Annexe B à l'Acte de Base — Rue Léopold 33, 4000 Liège — SD 37.498

Signé «ne varietur» par les parties et le
Notaire soussigné pour demeurer
annexé à un acte reçu ce jour par Maître
Louis JADOUL, Notaire associé à
Namur, le 4 juin 2016



Mention d'enregistrement

Acte du notaire Louis Jadoul à Namur (1er canton) le 04/06/2026, répertoire 76539

Rôle(s): 58 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le douze juin deux mil vingt-six (12-06-2026)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0009812

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

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annexe d'acte du notaire Louis Jadoul à Namur (1er canton) le 04/06/2026, répertoire 76539

Rôle(s): 47 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le douze juin deux mil vingt-six (12-06-2026)

Référence ASSP (6) Volume 00000 Folio 0100 Case 0002136

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

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Louis Jadoul à Namur (1er canton) le 04/06/2026, répertoire 76539

Enregistré au bureau hypothécaire de : Liège 1

Dix juin deux mil vingt-six (10-06-2026)

Ref. : 35-T-10/06/2026-04564

Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)

Rétribution (formalité hypothécaire)	€ 285,00
--------------------------------------	----------

Droit d'hypothèque	€ 0,00
--------------------	--------

Various_taxes	€ 0,00
---------------	--------

Total	€ 285,00
--------------	-----------------

Te storten op rek

IBAN BE26 6792 0023 0329

Le conservateur des hypothèques