



37. T 15 SEP. 2011 . 8909 acte de base

RÉPERTOIRE : 02622

Cet acte contient vingt-six feuillets et trois annexes.
L'an deux mille onze,
Le vingt-cinq août,
Devant Nous, Maître **François MATHONET**, Notaire à Liège.

A COMPARU :

La Société Anonyme "**FECH**", ayant son siège social à 4053 Embourg, Corniche de la Gloriette, numéro 14; Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître André WISER, alors Notaire à Liège, en date du vingt et un mars deux mille trois, publié aux annexes du Moniteur belge le neuf avril suivant sous le numéro 20030409/0040892. Société inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0479.902.748 et non immatriculée à la TVA.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par décision publiée aux annexes du Moniteur belge du deux février deux mil onze, sous le numéro 11017826.

Ici représentée en vertu de l'article seize des statuts par l'administrateur délégué:

Monsieur **ENGLEBERT** Hugues Félix Elie Célie Victor, entrepreneur, divorcé, né à Liège, le dix-neuf juillet mil neuf cent cinquante-trois, domicilié à 4053 Embourg, Corniche de la Gloriette, numéro 14.

Nommé à ces fonctions lors de l'assemblée générale extraordinaire et de la réunion du conseil d'administration qui se sont tenues immédiatement après la constitution de la société.

Laquelle a donné pouvoir à Madame **SIMONIS** Ludvine, domiciliée à 4020 Liège, rue Dos Fanchon, numéro 45, de la représenter aux présentes en vertu d'une procuration reçu par Maître François MATHONET, soussigné, en date du premier juillet deux mil onze, dont une expédition restera annexée aux présentes.

Ci-après dénommée invariablement : "le propriétaire" ou "la comparante".

CERTIFICAT DESIGNATION

Le Notaire soussigné certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif ainsi que le siège social de la société propriétaire, au vu des renseignements fournis par le Moniteur belge. La société propriétaire, représentée comme dit est, confirme l'exactitude des renseignements en question, tels qu'ils sont reproduits ci-dessus.

La comparante confirme en outre l'exactitude de ses données d'identité telles qu'elles sont mentionnées aux présentes.

Laquelle comparante nous a requis d'acter ce qui suit:

I. EXPOSE PREALABLE

1. Description du bien

La comparante déclare être propriétaire, en pleine propriété, du bien suivant pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître François MATHONET, soussigné, et Maître Philippe CRISMER, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, en date du trente mai deux mille sept, transcrit au Troisième bureau des Hypothèques de Liège, le huit juin deux mil sept, dépôt numéro 05727:

Commune d'Awans, deuxième division, anciennement Fooz, (numéro de commune 62039) - article 1229 de la matrice cadastrale :

Un bâtiment de ferme, sur et avec terrain, sis rue François Hanon, numéro 67, cadastré section A, numéro 114/H pour une contenance de deux mille huit cent nonante-quatre mètres carrés (2.894 m²) d'après cadastre mais d'une contenance de deux mille huit cent nonante-quatre mètres carrés dix décimètres carrés (2.894,10 m²) d'après titre.

Revenu cadastral : six cent quatre-vingt-neuf euros (689,00 €).

Joignant ou ayant joint : NULENS Victor, NULENS Raymond, NULENS Melina et

Premier feuillet



NULENS Amaury.

Dans le dernier titre transcrit, ci-après mentionné, la situation géographique et la description cadastrale sont citées comme suit:

"Commune d'Awans, deuxième division, anciennement Fooz, (numéro de commune 62039) – article de la matrice cadastrale numéros 00835 & 01709:

A) Une ferme sise rue François Hanon, 67, cadastrée section A numéro 114/G, pour une contenance de mille quarante-cinq mètres carrés.

B) Une parcelle de terrain d'une contenance de mille trois cent nonante-cinq mètres carrés dix décimètres carrés **A PRENDRE DANS UN BIEN REPRIS AU CADASTRE COMME SUI** : verger H.T. sis en lieu dit "Village", cadastré section A numéro 153/L, pour une contenance de huit mille sept cent septante-sept mètres carrés.

C) Une parcelle de terrain d'une contenance de deux cent septante-trois mètres carrés **A PRENDRE DANS UN BIEN REPRIS AU CADASTRE COMME SUI** : verger H.T. sis en lieu dit "Village", cadastré section A numéro 153/N, pour une contenance de quatre cent septante-deux mètres carrés.

D) Une parcelle de terrain d'une contenance de cent quatre-vingt-un mètres carrés **A PRENDRE DANS UN BIEN REPRIS AU CADASTRE COMME SUI** : verger H.T. sis en lieu dit "Village", cadastré section A numéro 153/P, pour une contenance de trois cent septante-quatre mètres carrés.

Tels que les dits biens sont repris sous liseré jaune au plan dressé par Monsieur le Géomètre Expert Gilles HENDRICE, à Liège, en date du quatorze décembre deux mil six, lequel plan après avoir été signé "ne varietur" par les parties restera annexé aux présentes.

L'ensemble joignant ou ayant joint outre ladite rue, MATERNE Marie Thérèse, POUPART Maryline Jeanne, Société/Docteur OTTO, la partie venderesse, NULENS Victor Ghislain & FRANSEN Marie Thérèse ou représentants".

2. Origine de propriété

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section A numéros 153/N et 153/P.

Monsieur Victor NULENS déclare être propriétaire desdites parcelles pour les avoir reçues de sa maman, Madame Ghislaine Victorine Eugénie Renée LHOEST, épouse de Monsieur Raymond NULENS, aux termes d'un acte de donation avenant devant Maître Philippe CRISMER, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, le vingt-quatre juin mil neuf cent nonante-huit, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Liège, le trois août suivant, volume 7121 numéro 14.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section A numéros 114/G, 153/L, 153/N et 153/P

Originellement les biens ci-dessus décrits appartenaient à Monsieur Gérard Joseph Marie Nicolas FLABA, époux de Madame Marie Joséphine Renée LHOEST, tant pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage avenant devant Maître DETIENNE, Notaire à Liège, le premier septembre mil neuf cent trente-huit, que pour les avoir recueillis dans la succession de ses auteurs Joseph FLABA, et son épouse Madame Louise RIGO, décédés respectivement le neuf décembre mil neuf cent dix-sept et le neuf mars mil neuf cent trente-huit.

Monsieur Gérard FLABA est décédé le dix juillet mil neuf cent septante et un. En vertu de son testament dicté à Maître STREEL, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, en date du vingt-trois janvier mil neuf cent soixante-deux, sa succession est échue pour l'usufruit à son épouse survivante Madame Marie Joséphine Renée LHOEST et pour la nue-propriété à une étrangère (nièce par alliance) Madame Ghislaine Victorine Eugénie Renée LHOEST, épouse de Monsieur Raymond Edouard Catherine Albert NULENS.

Madame Marie Joséphine LHOEST est décédée le vingt et un avril mil neuf cent septante-six et son usufruit s'est éteint.

Madame Ghislaine LHOEST est décédée à Waremme, le onze avril deux mil six, laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires, tant en vertu de la loi, qu'en vertu

d'un acte de donation entre époux reçu par Maître Louis STREEL, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, le vingt-trois avril mil neuf cent septante, son époux survivant, Monsieur Raymond NULENS, lequel a recueilli la totalité en usufruit et par ses deux enfants, savoir Monsieur Victor NULENS et Madame Mélina NULENS, et son petit-fils, Monsieur Amaury NULENS, venant en représentation de son père, Monsieur Joseph Raymond Renée Marie NULENS, prédécédé, le quatre décembre mil neuf cent nonante-cinq.

Origine Commune

Aux termes d'un acte reçu par Maître François MATHONET, soussigné, et Maître Philippe CRISMER, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, en date du trente mai deux mille sept transcrit au Troisième bureau des Hypothèques de Liège, le huit juin suivant, dépôt numéro 5727, les consorts NULENS ont vendu ledit bien à la société anonyme FECH.

3. Situation hypothécaire

La comparante déclare que le bien pré-décrit est, à ce jour, libre de toute dette ou charge privilégiée quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au Notaire, **à l'exception de deux inscriptions prises au profit de FORTIS Insurance Belgium et FORTIS AG au Deuxième et Troisième Bureau des Hypothèques de Liège respectivement le premier juin deux mil sept, référence 37-I-01 juin 2007-5430 pour sureté d'une somme en principale de UN MILLION DEUX CENT DIX MILLE EUROS (1.210.000,00 €) aux termes d'un acte reçu par Maître François MATHONET, Notaire à Liège, en date du trente mai deux mil sept et le dix février deux mil neuf, référence 37-I-10 FEV.2009-1122 pour sureté d'une somme en principale de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €) aux termes d'un acte reçu par Maître François MATHONET, Notaire à Liège, en date du vingt-sept janvier deux mil neuf.**

4. Urbanisme, aménagement du territoire et environnement

• Prescriptions générales et particulières

Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du décret du dix-sept juillet deux mille huit visant à modifier l'article cent cinquante bis du CWATUPE en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'urbanisme numéro un, publié au Moniteur belge du onze août deux mille huit, le Notaire constate qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

Il) Ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée par le Collège communal de la Commune d'Awans, le douze octobre deux mille dix, suite à la demande de renseignements effectuée par courrier adressé le dix septembre précédent par le Notaire instrumentant, la comparante déclare, qu'à sa connaissance :

a) l'affectation prévue par les (projets de) plans et éventuels (projets de) schémas d'aménagement et règlements communaux d'urbanisme est la suivante :

- **zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur de Liège, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Article 27 du CWATUPE : la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie - Décret du 18 juillet 2002, art.12), les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques (ou récréatifs- Décret du 18 juillet 2002, art.12) peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

- **zone d'habitat à caractère villageois** au projet du schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 28/09/2010,

b) **à l'exception de deux permis d'urbanisme délivrés les vingt-six avril deux mille**

Deuxième feuillet



7

sept, permis d'urbanisme numéro 3803 pour la transformation d'une ferme en six logements et trente avril deux mille neuf, permis numéro 4042 pour la transformation d'une partie de ferme en six logements, le bien vendu n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir, d'urbanisme ou de lotir depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article quatre-vingt-quatre paragraphe premier et paragraphe deux du CWATUPE et qu'en conséquence, # à l'exception des actes et travaux visés par lesdits permis, il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ledit bien ;

c) le bien est repris en zone d'assainissement **collectif** au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) de la Meuse-Aval (AGW 04/05/2006) ;

d) la **voirie est équipée en eau et en électricité**;

e) le bien est situé dans la **zone de prévention de la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux**;

f) le réseau d'égouttage est de type séparatif;

g) le sol n'est pas pollué (à notre connaissance);

h) en ce qui concerne la présence d'une éventuelle canalisation pour le transport de produits gazeux, nous vous conseillons de contacter l'ALG.

i) un **plan d'alignement existe rue François Hanon**;

j) le bien est repris dans la **liste de l'inventaire du Patrimoine architectural et territoires de Wallonie, ferme datant du 19^{ème} siècle**;

k) le bien vendu ne fait pas ou n'a pas fait l'objet d'autres arrêtés, de notifications ou de réglementations particulières et qu'en conséquence, notamment :

- il n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE),

- il n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'une procédure de classement en cours et n'est pas situé dans la zone de protection d'un immeuble classé,

- il n'est pas repris dans le périmètre d'un site archéologique,

- il n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés,

- il n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;

- il n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

l) Le Notaire instrumentant indique :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article quatre-vingt-quatre paragraphe premier et paragraphe deux du CWATUPE, ne peut être accompli sur ledit bien tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu,

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme,

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme,

- qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le CWATUPE, notamment : division en plusieurs logements, modification de l'affectation, transformation, démolition, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichement, déboisement, etc...

- qu'une législation relative aux performances énergétiques des bâtiments devrait entrer prochainement en vigueur et qu'il est donc conseillé d'aménager le bien vendu dans une optique de protection de l'environnement et de développement durable.

● **Assainissement des sols pollués**

L'attention des comparants est attirée sur les dispositions de l'article quatre-vingt-cinq, paragraphe premier, troisièmement du CWATUPE, qui prévoit notamment l'obligation de mentionner, dans tout acte de cession immobilière visé audit article, les données relatives au bien vendu inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article quatorze du décret du Conseil régional wallon du premier avril deux

Troisième feuillet



mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter (« décret sols ») ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

A défaut de l'existence à ce jour d'une telle banque de données opérationnelle, les comparants, constatant que ces dispositions ne peuvent actuellement recevoir d'application effective, requièrent néanmoins le Notaire soussigné de recevoir le présent acte.

Interrogé par le Notaire instrumentant, la comparante déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution ;

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

- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit "décret sols" n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état éventuel de pollution.

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

•Sites SEVESO

L'attention des comparants est attirée sur les dispositions de l'article quatre-vingt-cinq, paragraphe premier, quatrième du CWATUPE, qui prévoit notamment l'obligation de mentionner, dans tout acte de cession immobilière visé audit article, les éventuels périmètres de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement (« décret Seveso »).

Le Notaire instrumentant informe la comparante :

- de ce que ces périmètres, plus amplement définis à l'article cent trente-six bis du CWATUPE, n'ont pas encore été fixés à ce jour mais qu'ils auront valeur réglementaire dès leur adoption définitive et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de bâtir ou de lotir ;

- de ce que la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu des dispositions transitoires dudit décret « Seveso », s'accompagner d'effets identiques (restriction voire interdiction d'effectuer des actes et travaux) dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites ;

- de l'existence des sites Internet « <http://www.seveso.be> » pour permettre la localisation des établissements « Seveso » en Belgique et « <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/> » pour localiser les établissements « Seveso » en Wallonie mais également identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des « zones vulnérables » et des « zones vulnérables provisoires », non constitutives de périmètres au sens de l'article cent trente-six bis du CWATUPE.

•Permis d'environnement

La comparante déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni d'aucune déclaration préalable, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article soixante du décret wallon relatif au permis d'environnement.

Cet exposé fait, la société anonyme "FECH" nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

La comparante déclare nous requérir d'acter authentiquement que l'immeuble

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

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

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

Dans le but d'opérer cette répartition, la comparante nous prie de passer acte :

1. de l'acte de base, comprenant notamment la description de l'immeuble en entier et des parties privatives et communes ainsi que la fixation de quotes-parts dans les parties communes afférentes à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après;

2. de la création en vertu de la loi de l'Association des copropriétaires de l'immeuble **«Résidence de l'Arbre»**, ayant la personnalité juridique, ainsi que des données sur la dénomination, le siège social, l'objet, la durée, la dissolution et la liquidation de cette association;

3. du Règlement de copropriété, comprenant notamment toutes les dispositions prescrites par l'article 577-4, § 1^{er}, troisième alinéa, du Code civil.

Les renseignements et les dispositions compris dans l'acte de base et dans le Règlement de copropriété (1 à 3) constituent les statuts du complexe immobilier et le présent acte, qui les contient, sera transcrit au bureau des Hypothèques compétent; toute modification apportée à ces statuts sera également constatée par acte authentique, à transcrire également au bureau des Hypothèques.

La comparante déclare qu'elle a également rédigé un **Règlement d'ordre intérieur** qui précise les relations journalières entre les occupants. Cet acte sous seing privé sera annexé au présent acte, mais ne sera pas transcrit au bureau des Hypothèques.

II. ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

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

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", ou "cave", ou "espace commercial", ou "emplacement de parking" ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/ millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

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

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des Hypothèques compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

CHAPITRE II.- PLANS ET TABLEAU DES QUOTITES – DESCRIPTIONS DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Plans et tableau des quotités

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

- les plans de l'immeuble.

Les plans de l'immeuble ont été dressés par Monsieur Gilles HENDRICÉ, Géomètre-Expert, domicilié à 4051 Vaux-sous-Chèvremont (Chaudfontaine), rue Chaudthier, numéro 200. Ces derniers sont déposés à l'instant par la société anonyme "FECH" pour être annexés au présent acte.

- un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par la comparante, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par la comparante et nous Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de faire transcrire lesdits plans et rapport.

Les plans annexés ou mentionnés dans le présent acte forment avec cet acte un tout indivisible, dont chaque partie devra être lue et interprétée en fonction de l'autre.

Toute différence entre les mesures énoncées par les plans et celles constatées sur les lieux, fût-elle de plus d'un vingtième, devra être tolérée sans indemnité aucune.

2. Descriptions des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Le bâtiment comprend douze appartements, répartis sur quatre niveaux, dont deux au-dessus et un en dessous du niveau de rez-de-chaussée.

Chaque appartement est composé d'une partie privative comprenant les espaces et les éléments constructifs les délimitant sur lesquels le propriétaire aura un droit de propriété exclusif, et une quote-part des parties communes inséparablement liée à la partie privative et comprenant notamment les espaces communs avec les éléments constructifs les délimitant ainsi que les éléments constructifs qui supportent et enveloppent le tout.

Les plans dont question ci-dessus permettent de décrire comme suit l'immeuble :

A. AU NIVEAU SOUS-SOL:

6 caves privatives dénommées Pr 12 à Pr 17, ci-après décrites:

• **La cave numéro Pr 12** (sous liseré jaune) d'une superficie approximative de vingt mètres carrés nonante décimètres carrés (20,90 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
b) en copropriété et indivision forcée : les huit millièmes (8/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **La cave numéro Pr 13** (sous liseré bleu) d'une superficie approximative de douze mètres carrés vingt décimètres carrés (12,20 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
b) en copropriété et indivision forcée : les cinq millièmes (5/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

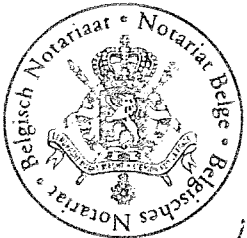
• **La cave numéro Pr 14** (sous liseré rouge) d'une superficie approximative de vingt et un mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés (21,65 m²) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
b) en copropriété et indivision forcée : les huit millièmes (8/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **La cave numéro Pr 15** (sous liseré jaune) d'une superficie approximative de dix-huit mètres carrés quarante décimètres carrés (18,40 m²) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
b) en copropriété et indivision forcée : les sept millièmes (7/1.000^{èmes}) indivis des

Quatrième feuillet



[Handwritten signature]

parties communes dont le terrain.

- **La cave numéro Pr 16** (sous liseré vert) d'une superficie approximative de dix mètres carrés trente décimètres carrés (10,30 m²) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
- b) en copropriété et indivision forcée : les quatre millièmes (4/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

- **La cave numéro Pr 17** (sous liseré rouge) d'une superficie approximative de dix-neuf mètres carrés (19 m²) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
- b) en copropriété et indivision forcée : les sept millièmes (7/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

B. AU REZ-DE-CHAUSSEE:

B.I. Quatre appartements d'habitation portant les numéros 1, 2, 7 et 8, ci-après décrit:

- **L'appartement numéro 1** (sous liseré jaune) comprenant: l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de cent trente-sept mètres carrés soixante décimètres carrés (137,60 m²) et comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, deux chambres, hall de nuit, salle de bains, buanderie-local chauffage et terrasse avant.

- b) en copropriété et indivision forcée :
les cinquante et un millièmes (51/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

- **L'appartement numéro 2** (sous liseré rouge) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de deux cent trente-quatre mètres carrés (234 m²) et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine ouvert, deux chambres, salle de bains, salle de douche, local chauffage, véranda, terrasse et jardin.

Remarque : l'accès d'entrée se fait par la rue de Huy.

- b) en copropriété et indivision forcée :
les quatre-vingt-sept millièmes (87/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

- **L'appartement numéro 7** (sous liseré bleu) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de trois cent vingt-trois mètres carrés (323 m²) et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, deux chambres, salle de bains, buanderie-local chauffage, terrasse (avant et arrière) et jardin arrière.

- b) en copropriété et indivision forcée :
les cent vingt millièmes (120/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

- **L'appartement numéro 8** (sous liseré vert) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de quatre cent dix mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (410,80 m²) et comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, trois chambres, salle de bains, buanderie-local chauffage, annexe (accès par l'intérieur), terrasse et jardin arrière.

- b) en copropriété et indivision forcée :
les cent cinquante-deux millièmes (152/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

B.II. 20 emplacements de parking pour autos respectivement dénommés P1 à P20 décrits ci-après:

- **Les emplacements de parking numéros P 1 à P 10 et P 12 à P20** d'une superficie

Cinquième feuillet



approximative de onze mètres carrés cinquante décimètres carrés (11,50 m²) ou onze mètres carrés vingt décimètres carrés (11,20 m²) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par des marquages au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre millièmes (4/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **L'emplacement de parking numéro P 11** d'une superficie approximative de quinze mètres carrés septante-huit décimètres carrés (15,78 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par des marquages au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : les six millièmes (6/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

B.III. Une aire de jeux et une aire de barbecue;

B.IV. 11 box de rangement et d'entreposage (kotch) respectivement dénommés Pr 1 à Pr 11 décrits ci-après:

• **Le box numéro Pr 1** (sous liseré rouge) d'une superficie approximative de onze mètres carrés quinze décimètres carrés (11,15 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre millièmes (4/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 2** (sous liseré bleu) d'une superficie approximative de dix mètres carrés nonante décimètres carrés (10,90 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre millièmes (4/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 3** (sous liseré rouge) d'une superficie approximative de six mètres carrés soixante décimètres carrés (6,60 m²) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les deux millièmes (2/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 4** (sous liseré bleu) d'une superficie approximative de huit mètres carrés dix décimètres carrés (8,10 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les trois millièmes (3/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 5** (sous liseré rouge) d'une superficie approximative de huit mètres carrés (8 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les trois millièmes (3/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 6** (sous liseré bleu) d'une superficie approximative de huit mètres carrés dix décimètres carrés (8,10 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les trois millièmes (3/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 7** (sous liseré rouge) d'une superficie approximative de neuf mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (9,80 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre millièmes (4/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 8** (sous liseré bleu) d'une superficie de six mètres carrés vingt décimètres carrés (6,20 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée : les deux millièmes (2/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 9** (sous liseré rouge) d'une superficie approximative de huit mètres carrés nonante décimètres carrés (8,90 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée : les trois millièmes (3/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 10** (sous liseré bleu) d'une superficie approximative de quinze mètres carrés trente décimètres carrés (15,30 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée : les six millièmes (6/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **Le box numéro Pr 11** (sous liseré rouge) d'une superficie approximative de treize mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (13,45 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée : les cinq millièmes (5/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

C. AU PREMIER ETAGE:

Quatre appartements d'habitation portant les numéros 3, 4, 9 et 10 ci-après décrits:

• **L'appartement numéro 3** (sous liseré jaune) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de cent dix-neuf mètres carrés (119 m²) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine ouvert, deux chambres, salle de bains, buanderie-local chauffage.
b) en copropriété et indivision forcée : les quarante-deux millièmes (42/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **L'appartement numéro 4** (sous liseré rouge) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de cent vingt mètres carrés (120 m²) et comprenant

a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, deux chambres, salle de bains avec coin douche, local chauffage.
b) en copropriété et indivision forcée : les quarante-cinq millièmes (45/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **L'appartement numéro 9** (sous liseré bleu) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de cent treize mètres carrés (113 m²) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, deux chambres, salle de bains, buanderie-local chauffage.
b) en copropriété et indivision forcée : les quarante-deux millièmes (42/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **L'appartement 10** (sous liseré vert) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de cent septante-quatre mètres carrés (174 m²) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, trois chambres, salle de bains, buanderie-local chauffage, annexe étant une cour (accès par la terrasse) et terrasse.
b) en copropriété et indivision forcée : les soixante-cinq millièmes (65/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

D. au deuxième étage et les combles aménageables au dessus des appartements numéro 11 et 12 :

Sixième feuillet



Quatre appartements d'habitation portant les numéros 5, 6, 11 et 12 ci-après décrits:

• **L'appartement numéro 5** (sous liseré jaune) comprenant l'appartement proprement dit une superficie approximative de cent vingt-trois mètres carrés (123 m²) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour avec coin cuisine ouvert, deux chambres, hall de nuit, salle de bains, buanderie-local chauffage.

b) en copropriété et indivision forcée : les quarante-six millièmes (46/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **L'appartement numéro 6** (sous liseré rouge) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de cent vingt mètres carrés (120 m²) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, deux chambres, salle de bains, salle de douche, local chauffage.

b) en copropriété et indivision forcée : les quarante-cinq millièmes (45/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **L'appartement numéro 11** (sous liseré bleu) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de cent treize mètres carrés (113 m²), les combles aménageables d'une superficie approximative de cent treize mètres carrés (113 m²) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, deux chambres, salle de bains, buanderie-local chauffage.

b) en copropriété et indivision forcée : les soixante-trois millièmes (63/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

• **L'appartement numéro 12** (sous liseré vert) comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de cent quarante-sept mètres carrés (147 m²), les combles aménageables d'une superficie approximative de cent quarante-six mètres carrés soixante décimètres carrés (146,60 m²) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, trois chambres, salle de bains, buanderie-local chauffage et annexe.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre-vingt-deux millièmes (82/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

3. Désignation des parties communes spéciales

Est partie commune spéciale, le toit plat couvrant l'annexe aux appartements numéros 8 et 10.

4. Valeur respective des lots privatifs - quotes-parts des lots dans les parties communes

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

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

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

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Les quotes-parts de chaque lot dans les parties communes sont fixées comme suit, d'après leur valeur, leur usage et leur contenance.

Le nombre total de quotités est de MILLE (1.000).

Entités	Millièmes
Logement 1	51
Logement 2	87
Logement 3	42
Logement 4	45
Logement 5	46
Logement 6	45
Logement 7	120
Logement 8	152
Logement 9	42
Logement 10	65
Logement 11	63
Logement 12	82
Pr 1	4
Pr 2	4
Pr 3	2
Pr 4	3
Pr 5	3
Pr 6	3
Pr 7	4
Pr 8	2
Pr 9	3
Pr 10	6
Pr 11	5
Pr 12	8
Pr 13	5
Pr 14	8
Pr 15	7

Pr 16	4
Pr 17	7
P 1	4
P 2	4
P 3	4
P 4	4
P 5	4
P 6	4
P 7	4
P 8	4
P 9	4
P 10	4
P 11	6
P 12	4
P 13	4
P 14	4
P 15	4
P 16	4
P 17	4
P 18	4
P 19	4
P 20	4

Septième feuillet



Les garages se répartissent de la manière suivante en fonction des appartements :

Appartement numéro 1	Emplacement de parking numéro 1
Appartement numéro 2	Pas d'emplacement de parking
Appartement numéro 3	Emplacement de parking numéro 3
Appartement numéro 4	Emplacement de parking numéro 4
Appartement numéro 5	Emplacement de parking numéro 5
Appartement numéro 6	Emplacement de parking numéro 6
Appartement numéro 7	Emplacement de parking numéro 7
Appartement numéro 8	Emplacement de parking numéro 8
Appartement numéro 9	Emplacement de parking numéro 9
Appartement numéro 10	Emplacement de parking numéro 10
Appartement numéro 11	Emplacement de parking numéro 11
Appartement numéro 12	Emplacement de parking numéro 12

5. Désignation détaillée des parties et choses communes

Les parties communes sont les éléments et espaces de l'immeuble intéressant et desservant tous les lots ou plusieurs lots et de ce fait appartenant à tous les copropriétaires en copropriété forcée.

Ensemble avec tous autres objets et éléments répondants à cette définition, cette catégorie comprend:

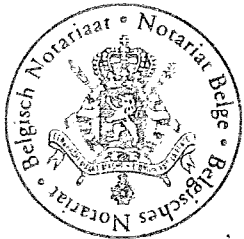
- toutes les parcelles bâties et non bâties en général et le terrain en sous-sol ainsi qu'il a été décrit plus haut;
- les fondations et l'armature bétonnée;

- tous les murs portants, tant horizontalement que verticalement;
- les gros murs (ceux qui ont leur fondation dans le sol de manière que s'ils étaient détruits l'immeuble ne serait plus entier);
- les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle;
- le gros œuvre des sols et plafonds;
- les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs;
- les coffres, conduits et souches de cheminée à l'exception des coffres et section de conduits se trouvant à l'intérieur de lot privatifs qu'ils desservent exclusivement;
- toutes cheminées d'aération ou de fumée et autres, toutes canalisations, tuyaux, etc., ne desservant pas exclusivement un lot déterminé;
- les façades principales; A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres;
- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique ou cabine haute tension (avec l'espace d'aérage et le passage) et les tuyauteries communes de distribution. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées;
- le jardin entourant l'immeuble à appartements; il est attribués aux propriétaires des lots privatifs (appartements numéros 2, 7 et 80 du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins, telles que reprises respectivement sous teinte rouge, bleu et vert au plan ci-annexé.
- la cour;
- l'aire de jeux et l'aire de barbecue, ainsi que leur accès;
- l'aire de manœuvre des emplacements de parking;
- les terrasses et terrasses en toiture ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communes.

En ce qui concerne les terrasses et terrasses en toiture dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades;

- tous les toits et toitures, **y compris les parties communes spéciales reprises au point 3 ci-dessus**; Le toit comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit;
- les gouttières, les tuyaux et les canalisations d'eau de pluie et des eaux usées, ainsi que les puisards avec les siphons;
- le réseau d'égouts et accessoires;
- les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété;
- l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-porte automatique,...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'aire de manœuvre des emplacements de parking, les locaux

Huitième feuillet



destinés aux compteurs, les locaux poubelles et les parties communes en général, ainsi que les compteurs y afférents;

- le circuit de télédistribution. Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives;

- les canalisations des lavabos, des installations de bain, des toilettes, ainsi que les installations d'aérage, chaque fois en tant seulement qu'elles sont communes à plusieurs lots;

- toutes peintures et tous revêtements de murs des locaux communs;

- les câbles et conduits qui serviront à alimenter les parlophones et vidéophones éventuels, avec les fils nécessaires, à l'exclusion des appareils se trouvant dans les espaces privés;

- le cas échéant, l'installation hydrophore et/ou l'appareil d'adoucissement de l'eau;

- les escaliers (dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs). Il faut entendre par "escalier" non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupole) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier;

- l'accès au sous-sol,

- Les boîtes aux lettres situées à l'entrée (coté gauche).

Présomption : dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

4. Désignation détaillée des parties et objets privés

Sont parties ou choses privées les espaces avec les éléments constructifs les délimitant, sur lesquels le propriétaire exerce un droit de propriété exclusif, ainsi que toutes choses et tous éléments qui s'y trouvent, notamment:

- le revêtement du sol (parquet, planches, planchers, carrelage, tapis plain ou autre revêtement sur lequel on marche) avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune;

- le revêtement des murs;

- le plafonnage fixé aux hourdis ou radiers;

- les murs et/ou cloisons intérieurs non portants;

- les placards, penderies, etc.;

- les portes intérieures, fenêtres et les encadrements, avec leurs marquises, persiennes et cloisons éventuelles;

- les portes, portes palières ou portails d'entrée menant aux locaux privés, et leurs accessoires;

- les canalisations intérieures à l'usage exclusif d'un lot unique, leurs prolongements à travers les parties communes et, le cas échéant, à travers d'autres parties privées, jusqu'aux compteurs ou jusqu'aux canalisations ou installations communes;

- les canalisations individuelles de chauffage et d'eau chaude, les radiateurs;

- toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privés et servant à leur usage exclusif;

- l'installation sanitaire particulière (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains);

- l'espace spécifiquement réservé au parking, avec ses clôtures et délimitations (marquages au sol);

- tous surfaces, espaces et locaux ci-dessus décrits comme étant privés.

En résumé, font l'objet d'un droit de propriété privé tout ce qui se trouve dans les

locaux privatifs servant exclusivement à l'usage de ses propriétaires, habitants ou exploitants, mais tout aussi bien les accessoires se trouvant en dehors des espaces privatifs mais étant à leur usage exclusif, comme:

- les sonnettes à la porte d'entrée des propriétés privatives et du hall d'entrée commun;
- les plaques portant le nom et la profession des habitants ou exploitants;
- les boîtes aux lettres;
- les compteurs privatifs d'eau, d'électricité, gaz, etc.

7. Numérotage des appartements

Les numéros seront marqués conformément aux règlements de police et de manière uniforme. Ces numéros seront ceux fournis par la commune.

8. Servitudes

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent;

Ces servitudes découlent de la nature et de la division de l'immeuble et trouvent leur cause soit dans la destination du père de famille, conformément aux articles 692 et suivants du Code civil, soit dans les conventions spécifiques conclues avec les parties qui, par leur acte d'achat, auront souscrit aux présents statuts. Il s'agit notamment:

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

9. Autorisation de bâtir, plans et exécution des travaux

L'autorisation de bâtir a été délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'AWANS, les vingt-six avril deux mille sept, permis d'urbanisme numéro 3803 pour la transformation d'une ferme en six logements d'une part et trente avril deux mille neuf, permis numéro 4042 pour la transformation d'une partie de ferme en six logements d'autre part;

Une copie de ces documents restera annexée au présent acte.

Les règlements sur la construction ou l'interprétation de ceux-ci reconnue légitime obligeront de plein droit et sans autre formalité tous les copropriétaires; toute disposition contraire aux présents statuts sera considérée non écrite.

III. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1 – Définition et portée

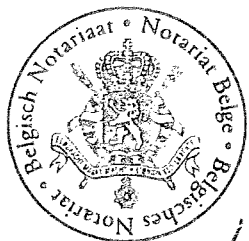
Le présent règlement détermine avec l'acte de base le statut réel de l'immeuble décrit dans l'acte de base qui précède et dénommé "**Résidence de l'Arbre**".

Les dispositions du présent règlement ne sont applicables que pour autant qu'elles concernent ce complexe en vertu des dispositions de l'acte de base qui précède et des plans annexés.

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son

Neuvième feuillet



mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,

- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Article 2 - Définitions

Dans le présent règlement, l'acte de base qui précède et le règlement d'ordre intérieur, il faut entendre par:

- l'immeuble: le bien immeuble intégral, comprenant le terrain et les bâtiments existants ou à construire sur ce terrain;
- lot: une partie de l'immeuble qui est la propriété exclusive d'un propriétaire, ensemble avec ses quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble; peuvent former un lot: un appartement, ou un emplacement de parking;
- propriétaire ou copropriétaire: personne physique ou morale possédant le droit de propriété sur un lot, ou semblable personne exerçant avec d'autres personnes le droit de propriété indivis ou démembré d'un lot;
- maître de l'ouvrage: celui par qui ou pour qui le bâtiment est construit et la division en lots est opérée;
- partie privative: les éléments, espaces et choses existants dans l'immeuble, qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire et dont il est le propriétaire exclusif;
- parties communes: les éléments espaces et choses qui sont à l'usage de tous les lots ou de plus d'un lot et dans lesquelles chaque copropriétaire possède une quote-part qui ne peut être partagée, ni séparée de ce lot;
- association: l'association des copropriétaires de l'immeuble;
- assemblée: l'assemblée générale de l'association;
- appartement: lot destiné à l'habitation;
- communauté: l'ensemble des copropriétaires;
- copropriété: les parties communes ou aussi la communauté, ainsi qu'elle vient d'être définie.

Article 3 - Force obligatoire du statut

Le présent règlement ainsi que l'acte qui précède peuvent être directement opposés par ceux à qui ils sont opposables et qui ont un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Toutes les obligations assumées par l'adhésion aux statuts lient également les futurs acquéreurs du seul fait de leur acquisition et tous les futurs propriétaires s'obligent à imposer cet effet juridique aux futurs acquéreurs lors de toute aliénation.

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

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

Article 4 - Destination des lots privatifs

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

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

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

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

Article 5 – Jouissance des parties privatives

a). Principes

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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

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

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

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

b). Accès au toit

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

c). Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

d). Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas

Dixième feuillet



de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e). Installations particulières

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

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

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

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

f). Emménagements - Déménagements

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

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

g.) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 6 - Limites de la jouissance des parties privatives

a). Harmonie

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

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

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

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

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

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

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

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

c). Terrasses

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir cette terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Les terrasses mêmes privatives du dernier étage d'un immeuble à appartements multiples servent en premier lieu de toiture.

Leur réparation en tant que toiture est donc une charge pour la copropriété. Le cas le plus fréquent est celui des infiltrations d'eau se produisant dans l'appartement situé sous la terrasse du dernier étage.

Si une réparation à la partie "toiture" de la terrasse s'impose et entraîne par conséquent des dégâts à la partie privative de la terrasse, c'est à la copropriété de remettre les terrasses en état après travaux.

d). Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une terrasse et perpétuels du jardin ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

- c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e). Publicité

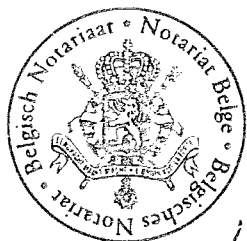
Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

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

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est

Onzième feuillet



également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

f.) Location

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

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

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

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

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

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

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

g.) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

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

h.) Emplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est dès lors interdit à un propriétaire d'un appartement, et d'un emplacement de parking dans l'immeuble de vendre ou louer son appartement, sans vendre ou louer en même temps son emplacement de parking. Toutefois, à titre transitoire, un propriétaire peut vendre ou louer son appartement et rester propriétaire de son emplacement de parking, à la condition que celui-ci soit mis en vente ou en location au moment de la signature de l'acte authentique de vente ou du contrat de bail de l'appartement et le reste, sans discontinuité, jusqu'à ce que le propriétaire trouve un acquéreur ou un locataire.

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

commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

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

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

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

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

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

Le lavage des voitures est interdit dans la cour de l'immeuble.

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

i). Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 7 - Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 8 - Transformations

a). Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou

indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b). Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

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

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

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

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 9 - Généralités

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

Article 10 - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 11 - Réparations urgentes

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

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

Article 12 - Réparations ou travaux non urgents

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

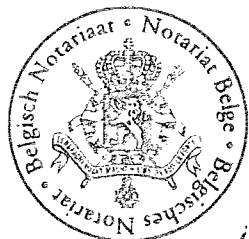
Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 13 - Servitudes relatives aux travaux

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

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

Douzième feuillet



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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

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

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

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

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

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

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

Article 14 - Nettoyage

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

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

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

Article 15 – Jardins et plantations

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

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

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 16 – Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

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

Sont considérées comme **charges communes générales** :

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

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

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

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

e) l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives au toit plat des appartements numéros 8 et 10.

Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1. Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2. Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3. Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

4. Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 17- Chauffage au gaz

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

Un contrat d'alimentation a été conclu avec les établissements KAUFFMAN pour une période de neuf (9) ans à compter de deux mille neuf. Chaque copropriétaire est tenu de le respecter durant cette période.

Article 18 - Eau

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

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

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier

Treizième feuillet



42

f

paragraphe relève d'un compteur spécifique.

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

Article 19 - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de parking.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

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

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 20 - Impôts

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

Article 21 - Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Article 22 - Recettes au profit des parties communes

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

Article 23 - Modification de la répartition des charges

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 24 – Budget

1. L'assemblée ordinaire des copropriétaires procède annuellement à la fixation du budget et à l'évaluation du montant des dépenses pour faire face aux frais communs de l'exercice suivant, et décide, sur proposition du syndic agissant de concert avec le conseil de copropriété, du montant des avances et des dates où celles-ci seront réclamées.

2. Le syndic se charge de la perception de ces provisions et dispose à cette fin des moyens de coercition qui seront énumérés ci-après.

3. Si les avances sont insuffisantes, le syndic pourra, de concert avec le conseil de copropriété, réclamer des avances complémentaires.

Article 25 – Fonds de roulement

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

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

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 26 – Fonds de réserve

1. L'assemblée générale décide de la formation d'un fonds de réserve, en fixe le montant ainsi que la périodicité des appels et décide du mode de placement et de la révision éventuelle du montant.

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

3. Le fonds de réserve est définitivement acquis par l'association, sauf dans le cas où celle-ci, à la majorité des trois quarts des voix, déciderait le remboursement total ou partiel des montants non employés.

Article 108 - Afin de faire face aux arriérés éventuels dans le paiement des contributions au fonds de roulement, l'assemblée générale peut aussi décider de former un fonds de garantie et fixer le montant des contributions. Toute contribution au fonds de garantie restera la propriété de chaque copropriétaire qui l'aura payée, mais il ne pourra en réclamer la restitution que lors du transfert de son lot et pour autant qu'il n'ait pas lui-même d'arriéré relatif, soit au fonds de roulement, soit au fonds de réserve, et à

Quatorzième feuillet



condition que le nouvel acquéreur verse au fonds de garantie le montant correspondant.

Article – 27 Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de juin deux mille onze, soit cent dix-sept points nonante-cinq (base 2004).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau
index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 28 – Recouvrement des charges communes

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

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

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

communes, à titre de provision.

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

Article 29 - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALES DES COPROPRIETAIRES

•Section 1 : Association des copropriétaires

Article 30 - Nom, nature juridique, patrimoine, objet

1. Les propriétaires des lots constituent ensemble l'association des copropriétaires.

Cette association porte la dénomination: Association des copropriétaires de l'immeuble "**Résidence de l'Arbre**", à Awans, rue François Hanon.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprises.

2. L'association acquiert la personnalité juridique dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins et la transcription du présent acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Elle a son siège dans l'immeuble.

3. Elle ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

Quinzième feuillet



En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

4. L'objet de l'association consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 31 - Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit. Elle renaît de plein droit si l'indivision venait à renaître.

La destruction, même totale de l'immeuble, n'entraîne pas, automatiquement et 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.

Pareille décision fera l'objet d'un acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

Article 32 - Liquidation

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §§ 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

L'acte de clôture de liquidation contient:

a). l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b). 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 être faite.

Article 33 - Solidarité divisée des copropriétaires

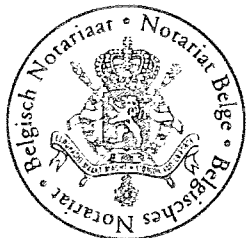
Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 34 - Prescriptions

Toutes actions contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription de l'acte notarié constatant la clôture de la liquidation.

Seizième feuillet



Article 35 - Autres dispositions - renvoi

D'autres dispositions concernant le fonctionnement de l'association, notamment l'assemblée générale, les décisions et la représentation se retrouveront dans le Règlement de copropriété qui suit.

•Section 2 : Assemblées générales des copropriétaires

Article 36 – L'immeuble est géré par l'assemblée générale de l'association et par son représentant, le syndic.

Article 37 - L'assemblée générale peut nommer un conseil de copropriété et en fixer les attributions, ou bien désigner un copropriétaire ou même un tiers avec ces mêmes attributions, le tout ainsi qu'il sera dit à l'article 58.

Article 38 – Attributions

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 39 - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Article 40 - 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. Il 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.

Article 41 - Les personnes mineures, interdites ou pourvues d'un administrateur provisoire seront de plein droit représentées par leurs représentants légaux.

Article 42 - Les personnes morales seront représentées par leur organe statutaire.

Article 43 – Convocations

a). Principes

1. La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion, ainsi que les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

2. Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

3. Le syndic est obligé de convoquer l'assemblée à la demande **d'un ou de**

plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. 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.

4. **Tout copropriétaire** peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixera afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b). Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c). Adresses de convocation

1. Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

2. La transmission entre vifs ou à cause de mort du propriétaire de la propriété de tout lot doit être communiquée au syndic par lettre recommandée.

3. En cas de transmission à cause de mort, la même lettre portera le nom de la personne qui, à l'assemblée générale, exercera seule les droits afférents au lot concerné.

4. Le syndic ou celui qui convoque l'assemblée est tenu 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. Ces demandes et observations seront communiquées comme telles à l'assemblée générale.

L'assemblée générale pourra préciser les délais et modalités de celles-ci dans le règlement d'ordre intérieur.

5. A cette fin, tout propriétaire d'un lot cédant un droit personnel ou réel y relatif à une personne non-copropriétaire est tenu d'en aviser le syndic par lettre recommandée. A défaut de ce faire, le propriétaire sera responsable de tous dommages causés par sa négligence.

d). Syndic et syndic provisoire

Aussi longtemps que ces avis n'ont pas été reçus par le syndic, les convocations seront valablement adressées au nom et à l'adresse du propriétaire précédent, et la personne restée en défaut sera responsable de toutes conséquences.

Les propriétaires qui n'ont pas de domicile connu en Belgique seront valablement convoqués à leurs adresses dans l'immeuble.

Article 44 – Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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 aux dispositions

de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. 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.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Si la décision sur l'un des points à l'ordre du jour exige une majorité spéciale, cette condition est expressément énoncée dans la convocation.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Article 45 - Quorum de présence

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

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

2. 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, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

3. La convocation à la seconde assemblée portant le même ordre du jour se fera par lettre recommandée et mentionnera qu'elle concerne une deuxième assemblée générale pouvant décider quel que soit le nombre des membres ou des quotes-parts présents ou représentés.

Article 46 - Déroulement de la réunion

1. L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

2. Le syndic ne peut être en même temps président de l'assemblée.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

3. Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 47 - Droit de vote - limitation du droit de vote - procuration

1. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa

Dix-septième feuillet



[Handwritten signature]

quote-part dans les parties communes.

2. En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou, si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

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

4. Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent 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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

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.

Si un point à l'ordre du jour concerne des frais et dépens à la charge exclusive d'un groupe de copropriétaires et auxquels les autres copropriétaires n'ont aucun intérêt, il en pourra être décidé par les seuls copropriétaires intéressés.

Article 48 – Règles de majorités

1° Majorité absolue - règle

1. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, soit la moitié plus une, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

2. Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.



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

4. Si les voix sont partagées, même à la suite d'une limitation du droit de vote, la proposition est rejetée.

5. Dans ce cas, il peut être procédé à un second scrutin, immédiatement après la communication du résultat du premier.

2° Exceptions – majorité spéciale

L'assemblée générale décide à la majorité suivante:

1. à la majorité des **trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) 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.

2. à la majorité des **quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

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

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

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

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

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

Article 49 - Recours en justice des copropriétaires

a). Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant; elle est de plein droit représentée par son syndic.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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 la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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.

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

b). Par un copropriétaire

1. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

2. 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.

3. Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Le copropriétaire qui, à l'encontre d'une décision de l'assemblée, s'est adressé au juge afin d'obtenir la convocation d'une assemblée générale ou l'autorisation d'exécuter certains travaux, est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage pouvant résulter du défaut d'une décision, dès l'introduction de l'action et pour autant que sa demande ne soit pas rejetée.

3. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

- la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

- le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice personnel, 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.

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

5. Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée 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 prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c). Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 50 - Procès-verbal - registre

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 51 - Force obligatoire - opposabilité - information

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1. en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du

Dix-neuvième feuillet



dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2. en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 52 - Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

Le syndic peut être une personne physique ou une personne morale.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 53 - Publicité

1. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

2. L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

3. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 54 - Révocation

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision.

Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 55 - Démission

1. Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

2. La démission du syndic pourra être mentionnée dans la convocation à

l'assemblée générale.

3. Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

Article 77 - A la fin de son mandat, le syndic est tenu de clôturer les comptes à l'entière satisfaction du conseil de copropriété, qu'il devra mettre en possession de l'ensemble des documents accompagnés des pièces justificatives avant de pouvoir prétendre à sa décharge.

Article 56 - Attributions du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment 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 ;
 - 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
 - 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
 - 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;
 - 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
 - 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
 - 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.
 - 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;
 - 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) 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

Vingtième feuillet



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 à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités 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 copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 57 - Responsabilité du syndic

1. 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.

2. Le syndic pourra néanmoins désigner un suppléant temporaire lorsqu'il prend ses vacances ou en cas d'indisponibilité pour cause de maladie.

3. En cas d'absence ou de carence du syndic, il est permis au copropriétaire le plus diligent d'agir à sa place mais seulement suivant les règles de la gestion d'affaires ou avec l'autorisation du juge.

4. 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.

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 58 – Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Chapitre VIII: Assurances - réparations après sinistre - reconstruction

Article 59 - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

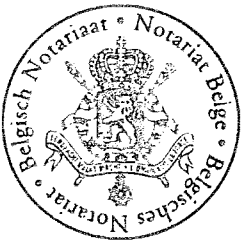
3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

Vingt et unième feuillet



7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 60 - Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1. Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2. Assurance responsabilité civile immeuble

3. Assurance du personnel salarié

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

4. Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.

5. Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

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

Article 61 - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 62 - Assurances complémentaires

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

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

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

Article 63 - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

Article 64 - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à

insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

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

Article 65 - Franchises

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

1. l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
2. le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
3. les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 66 - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les

Vingt-deuxième feuillet



copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 67 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE IX.- REGLES COMPLEMENTAIRES RELATIVES A LA JOUISSANCE ET A L'USAGE DE CERTAINS ESPACES

Article 68 - Il est défendu de faire le commerce dans les parties privatives se trouvant aux étages; elles ne peuvent être utilisées qu'à usage d'habitation et seulement par le nombre de personnes auquel elles sont normalement destinées. Il est cependant permis d'y établir une profession libérale sans réception de clientèle, à l'exception de crèches ou garderie d'enfants. Toutes leçons de gymnastique, de musique ou de danse sont défendues.

Le tout pour autant que l'acte de base n'en dispose pas autrement.

Article 69 - Pour autant que l'acte de base n'en dispose pas autrement, le rez-de-chaussée peut être affecté à l'établissement d'un bureau, à l'exercice d'une profession libérale ou à des fins commerciales. Sont cependant défendues toutes entreprises ou activités donnant lieu à une circulation extraordinaire, comme les établissements de danse, de jeux, de location de vélos et cetera, les activités ou entreprises causant du bruit ou des odeurs gênantes, comme un bowling, un lunapark, la vente aux passants d'aliments comme des pommes-frites, hamburgers, hot-dogs, toute poissonnerie ou boucherie, toutes activités obscènes ou scandaleuses; en un mot, tout ce qui serait de nature à compromettre sérieusement la jouissance paisible des lots d'habitation.

Article 70

1. Les emplacements de parkings ne peuvent en principe être utilisés que pour le parcage ou la remise d'une voiture automobile de tourisme.

2. Il est défendu d'y amener des voitures affectées à une entreprise de transport de personnes.

3. Sont admis les motocycles, bicyclettes, cycles de plage.

4. Un bateau de plaisance sera admis exceptionnellement.

CHAPITRE X.- REGLES COMPLEMENTAIRES RELATIVES AU TRANSFERT D'UN LOT

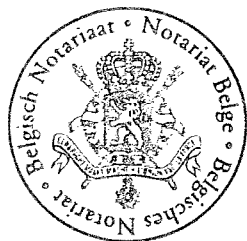
Article 71 - Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1. le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-avant;

2. le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

Vingt-troisième feuillet



3. la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4. le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5. les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6. une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

Article 72 - Obligations du Notaire

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le Notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2. un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3. un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4. un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris à l'article 71 du présent acte et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le Notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le Notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

Article 73 – Obligation à la dette

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

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire 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.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

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 n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

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

3. les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4. le Notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Article 74 - Décomptes

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées au points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

Article 75 - Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le Notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. 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 cédant conteste ces arriérés, le Notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le Notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES: DROITS RESERVES AU MAITRE DE L'OUVRAGE

Article 76

1. Sans consentement nouveau des autres copropriétaires et même dans les cas où il s'ensuivrait des travaux ou modifications aux parties communes, le maître de l'ouvrage est autorisé:

- à modifier l'aménagement des espaces privatifs;
- à réunir les locaux privatifs de deux lots situés à côté ou au-dessus l'un de l'autre en un seul lot et à en opérer la jonction ou l'unification;
- à diviser un lot en plusieurs lots.

2. En l'occurrence, il décidera à lui seul de l'adaptation du nombre des quotes-parts; dans chacun des cas visés, le total des quotes-parts des lots réunis ou divisés dans les parties communes restera inchangé, mais le nombre des quotes-parts du lot nouvellement créé sera, dans les limites de ce total, fixé en fonction de la superficie et du changement de valeur en [décolant / correspondant].

Article 77 - Le maître de l'ouvrage est autorisé à modifier les plans dans la mesure où cette modification s'avérerait nécessaire ou utile aux besoins de l'architecture ou parce que l'architecte de l'immeuble estime que, par ces modifications, les parties communes ou l'efficacité des services communs seront améliorées; mais il ne pourra y avoir aucune modification aux lots qui seraient déjà vendus.

Article 78

1. En dépit du fait que les murs de façade font partie de la copropriété forcée, le maître de l'ouvrage se réserve le droit, à l'exclusion des nouveaux copropriétaires, de stipuler et de percevoir l'indemnité due pour l'acquisition de la mitoyenneté.

Il lui est donné, par les présentes, mandat irrévocable pour accomplir tous actes

Vingt-quatrième feuillet



nécessaires à cette fin et pour signer tous documents, mais sans frais pour les copropriétaires ou l'association.

2. Ce qui précède ne signifie pas qu'il serait responsable ou devrait contribuer aux frais d'entretien, de conservation, de réparation, de protection ou de reconstruction des murs.

Article 79

1. Le maître de l'ouvrage est autorisé à modifier la destination des lots non vendus.

2. Il pourra exécuter les travaux d'adaptation correspondants.

3. Le tout sans le consentement des autres copropriétaires et sans créer aucun droit à indemnité, de quelque chef que ce soit.

Article 80 - Du fait de leur achat et de l'acceptation des clauses de l'acte de base et du règlement de copropriété, les futurs copropriétaires donnent mandat au maître de l'ouvrage aux fins de:

1. conclure tous contrats relatifs à la distribution d'eau, d'électricité, de gaz ou à la télédistribution ou d'autres services d'utilité publique et, à cette fin, désigner tous locaux et espaces requis et allouer tout droit de passage;

2. le cas échéant, réserver un local à l'installation ou l'aménagement d'une cabine de haute tension ou de transformation, dont l'outillage sera au service des réseaux tant particuliers que publics, au profit de l'immeuble ou d'autres propriétés; la compagnie restera propriétaire de l'outillage, supportera tous frais d'entretien, y compris ceux du local, et possédera un droit d'accès exclusif; pour le surplus, la compagnie ne contribuera pas aux frais quelconques de l'immeuble; le maître de l'ouvrage décidera de la forme juridique des conventions requises, notamment le droit d'usage, de louage, d'emphytéose ou de superficie, et signera toutes les pièces;

3. conclure toutes polices d'assurance au nom des copropriétaires;

4. apporter toutes modifications aux statuts, pourvu qu'elles n'aient pas de conséquence fâcheuse pour les lots déjà vendus; ce droit existera jusqu'à la réception provisoire des parties communes.

Article 81

1. Le maître de l'ouvrage est autorisé à insérer tous balcons, terrasses et terrasses en toiture dans une sortie de fuite ou de secours.

2. Il est autorisé à installer ou à faire installer des pare-vent aux balcons ou terrasses en toiture, et à en fixer les modalités.

3. Les cloisons entre les terrasses en toiture devront être placées de manière telle et être composées de matériaux tels qu'en cas de nécessité, chaque lot puisse avoir accès à la sortie de fuite ou de secours.

Article 82

1. Les lots ont été rénovés par le maître de l'ouvrage en vue de leur revente. Aussi longtemps qu'il reste copropriétaire, il n'aura pas, jusqu'au jour de la passation de l'acte de vente notarié, à intervenir dans les frais communs relatifs aux lots non vendus, à l'exception des primes d'assurance. Ce privilège ne durera que jusqu'au moment où les lots en question seront utilisés, exploités ou loués pour le compte du maître de l'ouvrage. L'usage par le maître de l'ouvrage comprend l'aménagement d'un lot en appartement modèle.

2. Ces exceptions ne vaudront que pendant cinq années à compter du jour de la réception provisoire des parties communes.

Article 83 - L'assemblée générale se réunira pour la première fois dans les six mois de la date où le nombre de lots vendus et occupés par leurs propriétaires ou usagers représentera plus de la moitié du total des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble entier, sauf recours au juge aux fins de convoquer une assemblée avant

cette date.

La première assemblée générale nomme le syndic et fixe la date à laquelle l'assemblée générale ordinaire sera convoquée.

DISPOSITIONS FINALES

Article 84

1. Tout différend entre un ou plusieurs copropriétaires et / ou le syndic sur l'interprétation des statuts et du règlement d'ordre intérieur sera soumis à l'assemblée générale. Si aucun accord n'intervient, la partie la plus diligente saisira le juge de paix compétent.

2. Les copropriétaires en cause pourront convenir de soumettre le différend à un arbitre conformément aux dispositions du Code judiciaire.

3. Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu dans les statuts, il sera fait application des dispositions du Code civil en matière de copropriété forcée.

4. Transcription hypothécaire : Le présent acte sera transcrit au Troisième bureau des Hypothèques de Liège et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1. la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence;

2. le premier syndic est : la société anonyme FECH, représentée par Monsieur ENGLEBERT Hugues, prénommé ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

3. les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

IV. TABLE DES MATIERES

TITRE II. ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE II.- PLANS ET TABLEAU DES QUOTITES - DESCRIPTION DES PARTIES

PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Plans et tableau des quotités
2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative
3. Désignation des parties communes spéciales
4. Valeur respective des lots privatifs – quotes-parts des lots dans les parties communes

5. Désignation détaillée des parties et choses communes

6. Désignation détaillée des parties et objets privatifs

7. Numérotage des appartements

8. Servitudes

9. Autorisation de bâtir, plans et exécution des travaux

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1 - Définition et portée

Article 2 – Définition

Article 3 – Force obligatoire du statut

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE

Vingt-cinquième feuille



COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 4 - Destination des lots privatifs

Article 5 - Jouissance des parties privatives

a). Principes

b). Accès au toit

c). Distribution intérieure des locaux

d). Travaux dans les lots privatifs

e). Installations particulières

f). Emménagements - Déménagements

g). Inaction d'un copropriétaire

Article 6 - Limites de la jouissance des parties privatives

a). Harmonie

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

c). Terrasses

d). Jardins à usage privatif

e). Publicité

f). Location

g). Caves

h). Emplacements de parking

i). Animaux

Article 7 - Interdictions

Article 8 - Transformations

a). Modifications des parties communes

b). Modifications des parties privatives

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 9 - Généralités

Article 10 - Genre de réparations et travaux

Article 11 - Réparations urgentes

Article 12 - Réparations ou travaux non urgents

Article 13 - Servitudes relatives aux travaux

Article 14 - Nettoyage

Article 15 - Jardins

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 16 - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Article 17 - Chauffage

Article 18 - Eau

Article 19 - Électricité

Article 20 - Impôts

Article 21 - Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 22 - Recettes au profit des parties communes

Article 23 - Modification de la répartition des charges

Article 24 - Budget

Article 25 - Fonds de roulement

Article 26 - Fonds de réserve

Article 27 - Paiement des charges communes

Article 28 - Recouvrement des charges communes

Article 29 - Comptes annuels du syndic

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

• Section 1.- Association des copropriétaires

Article 30 - Nom, nature juridique, patrimoine, objet

Article 31 - Dissolution

Vingt-sixième et dernier
feuillet



[Handwritten signature]

Article 32 - Liquidation
Article 33 - Solidarité divisée des copropriétaires
Article 34 - Prescriptions
Article 35 - Autres dispositions - renvoi

• **Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires**

Article 36 -37
Article 38 - Attributions
Article 39 - Composition
Article 40 -41-42
Article 43 - Convocations
 a). Principes
 b). Délais
 c). Adresse de convocation
 d). Syndic et syndic provisoire
Article 44 - Ordre du jour
Article 45 - Quorum de présence
Article 46 - Déroulement de la réunion
Article 47 - Droit de vote - limitation du droit de vote - procuration
Article 48 - Règles de majorités
Article 49 - Recours en justice des copropriétaires
Article 50 - Procès-verbal - registre
Article 51 - Force obligatoire - opposabilité - information

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 52 - Nomination
Article 53 - Publicité
Article 54 - Révocation
Article 55 - Démission
Article 56 - Attribution du syndic
Article 57 - Responsabilité

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 58

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 59 - Généralités
Article 60 - Types d'assurances
Article 61 - Biens et capitaux à assurer
Article 62 - Assurances complémentaires
Article 63 - Primes et surprimes
Article 64 - Responsabilité des occupants - Clause du bail
Article 65 - Franchises
Article 66 - Sinistres - Procédures et indemnités
Article 67 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

CHAPITRE IX.- REGLES COMPLEMENTAIRES RELATIVES A LA JOUISSANCE ET A L'USAGE DE CERTAINS ESPACES

Article 68-69-70

CHAPITRE X.- REGLES COMPLEMENTAIRES RELATIVES AU TRANSFERT D'UN LOT

Article 71-72-73-74-75

CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES : DROITS RESERVES AU MAITRE DE L'OUVRAGE

Article 76-77-78-79-80-81-82-83

DISPOSITIONS FINALES

Article 84

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves situées au sous-sol et

dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le Notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le Notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

ELECTION DE DOMICILE

La comparante déclare élire domicile en son siège social actuel ou futur.

CLOTURE DE L'ACTE

Les frais du présent acte sont à charge de la comparante; ils seront répartis à charge des futurs propriétaires.

Toute traduction du présent acte ou de ses annexes ne vaudra que comme renseignement et, en cas de contradiction des textes, le texte de l'acte notarié sera seul valable.

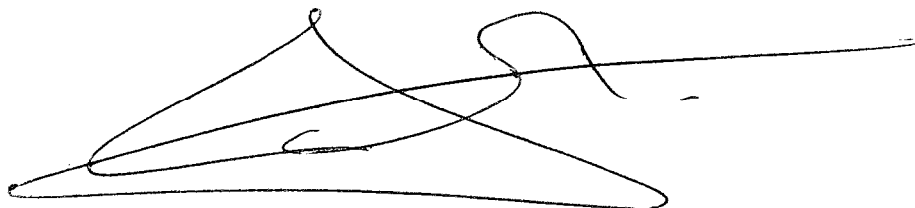
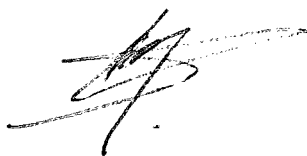
DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

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

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, date que dessus.

Et après lecture et commentaire approprié, la comparante a signé avec nous, Notaire.



ENREGISTRE A LIEGE VI

LE 01/03/2011

VOL 176 FOL. 50 CASE 18

ROLES 24 RENVOI(s) 0.

Reçu 25,00 €

Le receveur.

J. LAPLANCHE

Cet acte contient un feuillet et pas d'annexe.
L'an deux mille onze,
Le premier juillet,
Devant Nous, Maître **François MATHONET**, Notaire à Liège.

A COMPARU

La Société Anonyme "**FECH**", ayant son siège social à 4053 Embourg, Corniche de la Gloriette, numéro 14; Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître André WISER, Notaire à Liège, en date du vingt et un mars deux mil trois, publiée aux annexes du Moniteur belge le neuf avril suivant sous le numéro 20030409/0040892. Société inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0479.902.748 et non immatriculée à la TVA.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière par décision publiée aux annexes du Moniteur belge du deux février deux mil onze, sous le numéro 11017826.

Ici représentée en vertu de l'article seize des statuts par l'administrateur délégué:

Monsieur ENGLEBERT Hugues Félix Elie Célie Victor, entrepreneur, divorcé, né à Liège, le dix-neuf juillet mil neuf cent cinquante-trois, domicilié à 4053 Embourg, Corniche de la Gloriette, 14.

Nommé à ces fonctions lors de l'assemblée générale extraordinaire et de la réunion du conseil d'administration qui se sont tenues immédiatement après la constitution de la société.

Ci-après plus brièvement dénommé "LE MANDANT".

Lequel mandant a, par les présentes, déclaré constituer pour son mandataire spécial, avec pouvoir d'agir tant conjointement ou séparément:

- Madame SIMONIS Ludivine, clerc de Notaire, domiciliée à 4020 Liège, rue Dos Fanchon, numéro 45.

- Mademoiselle ADINOLFI Nathalie, clerc de Notaire, domiciliée à 4470 Saint-Georges-sur-Meuse, rue Warfusée, numéro 74.

- Madame MARRANCA Sandra, clerc de Notaire, domiciliée à 5377 Somme-Leuze, Rue Vieille-Chaussée, Bonsin, 5/A.

- Madame DELNOOZ Josée, Clerc de Notaire, domiciliée à Sprimont (Rouvreur), rue de Warnoumont, 4.

Ci-après plus brièvement dénommé "LE MANDATAIRE".

Le mandant a déclaré donner pouvoir au mandataire de, pour lui et en son nom vendre tout ou partie des immeubles suivants :

Commune d'Awans, deuxième division, anciennement Fooz, (numéro de commune 62039) – article 1229 de la matrice cadastrale :

Un bâtiment de ferme sur et avec terrain sis rue François Hanon, numéro 67, cadastré section A numéro 114/H pour une contenance de deux mille huit cent nonante-quatre mètres carrés (2.894 m²) d'après cadastre mais d'une contenance de deux mille huit cent nonante-quatre mètres carrés dix décimètres carrés (2.894,10 m²) d'après titre.

Revenu cadastral : six cent quatre-vingt-neuf euros (689,00 €).

Joignant ou ayant joint : NULENS Victor, NULENS Raymond, NULENS Melina et NULENS Amaury.

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

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

Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots (en ce compris la mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil), stipuler toutes

Feuillet unique



[Handwritten signature]

conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;

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

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

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

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

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

A cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par portefort, ratifier celles-ci.

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

CERTIFICAT DE DESIGNATION

Le Notaire soussigné certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif ainsi que le siège social de la société comparante, au vu des renseignements fournis par le Moniteur belge. La société comparante, représentée comme dit est, confirme l'exactitude des renseignements en question, tels qu'ils sont reproduits ci-dessus.

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

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

DONT ACTE

Passé et signé à Liège, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, la comparante a signé avec nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

Enregistré à Liège VI

Pour expédition conforme,

Le sept juillet 2011

Vol. 175 Foi. 90 Case 5

Rôles : un Renvoi(s) : sans

Reçu : vingt-cinq euros (25 €).

L'Inspecteur principal, P. LAPLANCHE.

