

ACTE DE BASE

ACTE DE BASE DU CLOS CHAMPETRE (CRISNEE)
(article 577-3 du code civil)

**L'AN DEUX MILLE HUIT
LE HUIT OCTOBRE**

Par devant Nous, **Maître Louis-Marie PÖNSGEN**, Notaire de
résidence à SERAING (Ougrée)

A COMPARU :

La société anonyme «SOWACO», dont le siège social est établi à
4400 FLEMALLE, Parc Industriel d'Ivoz-Ramet, 22, dans le ressort du
Tribunal de Commerce de LIEGE.

Numéro de registre des personnes morales : 0406.425.743.

Société constituée sous forme d'une société de personnes à
responsabilité limitée et sous la dénomination « Entreprises Jean Goffin et
Fils » suivant acte reçu par le Notaire Paul Hénusse à Fexhe-Slins, le
vingt-sept février mil neuf cent soixante-neuf (Moniteur belge du vingt-
deux mars suivant numéro 504/1)

Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et pour la dernière
fois par acte du notaire PÖNSGEN soussigné du neuf mai deux mil huit,
publiés aux Annexes du Moniteur belge du vingt-sept mai deux mil huit
sous le numéro 08077611.

Ici représentée en vertu de l'article 18 des statuts par deux
administrateurs, savoir :

1. Monsieur Jean-Louis GOFFIN, Avenue du Bois Impérial de Rognac, 2 à
4120 Neupré

2. Monsieur Pierre OVERATH, Grand Rue, 211 à 4870 TROOZ

Dont les pouvoirs ont été renouvelés aux termes d'une décision de
l'assemblée générale du vingt-huit mars deux mil sept, publiée aux
Annexes du Moniteur belge du vingt-cinq mai deux mil sept sous le
numéro 07074529.

Laquelle a déclaré être propriétaire du bien immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN SOUMIS A DIVISION :
COMMUNE DE CRISNEE – Troisième DIVISION – anciennement
KEMEXHE

Une parcelle de terrain destinée à la construction de six logements
(cinq maisons d'habitation unifamiliales et un appartement), l'ensemble
dénommé « Clos Champêtre » et situé rue Oscar Driesmans, cadastré à
la délivrance du permis d'urbanisme et au dernier titre section A, numéros
256/B et 256/C pour une contenance totale de deux mille six cent vingt-
quatre mètres carrés (2.624 m²).

Premier rôle



Handwritten signature and initials, including a large 'M' and 'P'.

Joignant ou ayant joint : l'Etat belge, STASSART Jules José et consorts ; FESTERS Georges et SCHOUNE Dominique ; PEXSTAERTS-WILLEMS Margaretha Suzanna et consorts ; la rue Oscar Driesmans.

Origine de propriété

La SA SOWACO est propriétaire du dit bien pour l'avoir acquis de Monsieur GOFFIN Philippe Maurice Gabriel et de son épouse, MUSICK Michèle Jeanne, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Ghislain de SCHAETZEN à Tongres le treize juin deux mil sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le quatorze août suivant, dépôt 8986.

Auparavant et depuis plus de trente ans, Monsieur Joseph Lambert RENAERS était propriétaire du bien :

- partie, étant reprise selon titre comme suit « une maison d'habitation sise rue de Villers, numéro 7 », pour l'avoir acquise en vertu d'un acte reçu par Maître Armand MAHY, notaire à Oreye, le huit août mille neuf cent quatre-vingts, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le premier septembre suivant, volume 366, numéro 28.

- partie, étant reprise selon titre comme suit « un verger vergé sis en lieu-dit Village », pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage intervenu entre lui et Monsieur Louis Joseph RENAERS, Monsieur Joseph Lambert RENAERS, Madame Marie Joséphe Vincente RENAERS, Madame Irma Marie Joséphine RENAERS, Monsieur Henri François Léon BALCAEN et Monsieur Léon Charles Joseph BALCAEN, reçu par le Notaire Guillaume STREEL, à Fexhe-le-Haut-Clocher, le deux juillet mille neuf cent cinquante-deux, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Liège le dix-sept juillet suivant volume 390, numéro 6.

Monsieur Joseph Lambert RENAERS a vendu le bien à Monsieur Florent Jean Joseph LAFOSSE et son épouse, Madame Angèle Lambertine Elisabeth RENAERS, aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuel MAHY, Notaire à Oreye, le douze mars mille neuf cent soixante-neuf, transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe CRISMER, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, le vingt-deux septembre mille neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Liège le quinze octobre suivant, volume 7422, numéro 21, Monsieur Florent Jean Joseph LAFOSSE et Madame Angèle Lambertine Elisabeth RENAERS ont fait donation du bien à Monsieur José Florent Marie Joseph LAFOSSE, Madame Angèle RENAERS se réservant sa vie durant l'usufruit sur la moitié de la maison.

Monsieur LAFOSSE José Florent Marie Joseph, à Slins, époux de Madame BLEUS Clémence et Madame RENAERS Angèle Lambertine Elisabeth, à Fexhe-Slins, veuve de Monsieur SIMALS Marcel, ont vendu le bien époux GOFFIN-MUSICK, prénommés, par acte de vente du notaire Pierre DUMONT à Waremmé, à l'intervention du notaire Georges

DELVAUX, à Wandre, du vingt-six octobre deux mil cinq, transcrit au dit bureau le vingt-deux novembre suivant, dépôt 12.033.

I. PERMIS D'URBANISME GROUPE

Cet exposé étant fait, la comparante a déclaré au notaire soussigné que le Collège Communal de Crisnée lui a délivré le vingt novembre deux mille sept un permis d'urbanisme ayant pour objet de construire six (6) logements. Le permis précise que « (...) le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50m de profondeur, le reste en zone agricole, au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité »

Ibis .CONDITIONS DU PERMIS D'URBANISME

Le permis d'urbanisme prévoyant délivré par le Collège Communal de Crisnée le vingt novembre deux mille sept stipule notamment :

« Article 1^{er} : le permis d'urbanisme sollicité par SOWACO S.A. est octroyé aux conditions suivantes : (on omet) la parcelle et les jardins privatifs seront clôturés à l'aide d'une haie d'essence locale (charme, hêtre,...) dès la première période propice après la réalisation du gros œuvre »

S'agissant d'une condition fixée par l'administration dans le cadre du permis, elle s'impose de plein droit à chaque propriétaire de lot.

II. DEPÔT DES DOCUMENTS

Et à l'instant, la comparante remet au notaire soussigné, outre une copie du permis d'urbanisme, les documents suivants qui resteront annexés au présent acte sans être transcrits .

1. - plan 1/50 : plan de situation (situation projetée)
- plan 1/50 : façade (situation projetée)
- plan des coupes 1/50, des élévations 1/50 et d'implantation 1/500 dressés par le bureau AAVT (Atelier d'Architecture pour la Ville et le Territoire) à Liège le seize novembre deux mil sept.
2. le cahier des charges du Clos Champêtre
3. le plan de division dressé par le géomètre Thierry de FAYS, à Huy, le seize septembre deux mil huit, mentionnant les superficies mesurées des lots privatifs et de la zone commune.

Les plans d'exécution datés du six octobre deux mille huit sont déposés en l'étude sans être annexés au présent acte.

III. ACTE DE BASE

DECLARATION D'INTENTION -DESCRIPTION DES LOTS PRIVATIFS ET DES PARTIES COMMUNES

1. INDIVISION GENERALE, COMMUNE A TOUS LES LOTS

Deuxième rôle



DECLARATION D'INTENTION

En vue de la vente des lots privatifs compris dans le Clos des Champêtre et attendu qu'il existe dans ce Clos une zone d'accès (dénommée « cour commune » au plan de division) destinée à l'usage commun de tous les propriétaires de lots privatifs, la comparante déclare vouloir mettre cette zone, plus amplement décrite ci-après, sous le régime de la copropriété permanente et de l'indivision forcée tel qu'il est organisé par les articles 577-3 et suivants du Code Civil.

L'association des copropriétaires portera le nom de « Clos Champêtre - Crisée ».

Aucune vente ni aliénation ou constitution d'un droit réel ou de jouissance d'un lot privatif ne pourra être réalisée séparément des quotités y afférentes dans les parties communes.

DESCRIPTION DES LOTS PRIVATIFS :

Au plan de division, les lots destinés aux maisons d'habitation sont répartis et numérotés comme suit :

Lot 1 (maison) et parking P1, sous liseré bleu clair, d'une surface totale au sol de six cent cinquante-huit mètres carrés (658 m²)

Lot 2 (maison) et parking P2, sous liseré jaune, d'une surface totale au sol de mille cinquante-trois mètres carrés (1.053 m²)

Lot 3 (maison) et parking P3, sous liseré orange, d'une surface totale au sol de deux cent sept mètres carrés (207 m²)

Lot 4 (maison) et parking P4, sous liseré vert, d'une surface totale au sol de cent quatre-vingt-six mètres carrés (186 m²)

Lot 5 (maison) et parkings P5 et P6, sous liseré rose, d'une surface totale au sol de deux cent quinze mètres carrés (215 m²)

Lot 6 (appartement) et parking P7, sous liseré bleu foncé, d'une surface au sol de huit mètres carrés soixante décimètres carrés (8,6 m²) (appartement) et de onze mètres carrés cinquante décimètres carrés (11,5 m²) (parking) (superficie au deuxième étage : cent vingt mètres carrés – 120 m²).

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES A TOUS LES LOTS :

Le porche, avec le local poubelles et l'espace boîte aux lettres, et la cour, qui sont destinés à rester en copropriété, sont mentionnés au plan sous liseré gris, pour une superficie totale de trois cent vingt-sept mètres carrés (327 m²).

FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE LOT DE L'INDIVISION GENERALE

Conformément au prescrit de la Loi et notamment de l'article 577-4 paragraphe premier de la Loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative se fait en tenant compte de la valeur respective de celles-ci et de leur importance.

EN CONSEQUENCE, à chaque lot sont attribuées les quotités suivantes des parties communes générales à l'indivision générale :

Lot 1 : deux cent trente/millièmes :	230/1.000
Lot 2 : trois cent cinq/millièmes :	305/1.000
Lot 3 : cent vingt-cinq/millièmes :	125/1.000
Lot 4 : cent vingt-cinq/millièmes :	125/1.000
Lot 5 : cent trente/millièmes :	130/1.000
Lot 6 : quatre-vingt-vingt-cinq/millièmes :	<u>85/1.000</u>
Total : mille /millièmes :	1.000/1.000

2. INDIVISION SPECIALE, PROPRE AUX LOTS 5 ET 6:

DECLARATION D'INTENTION

Par ailleurs, en vue de la vente de l'appartement constituant le lot 6 du Clos des Champêtre et de la maison d'habitation constituant le lot 5, et attendu que l'appartement surplombe, en majeure partie, la surface bâtie du lot 5 située aux niveaux inférieurs de l'appartement et le local poubelles, ce qui entraîne l'existence de choses communes à ces deux lots, la comparante déclare vouloir mettre ces choses communes, plus amplement décrites ci-après, sous le régime de la copropriété permanente et de l'indivision forcée tel qu'il est organisé par les articles 577-3 et suivants du Code Civil.

Remarque concernant l'appartement : Il est à remarquer que l'appartement comporte également, par son hall d'entrée et sa cage d'escalier, une assise directe au sol au niveau du rez-de-chaussée.

Il en fait mention au plan du géomètre sous liseré bleu foncé, pour une superficie de huit mètres carrés soixante décimètres carrés (8,6 m²).

L'association des copropriétaires de cette indivision spéciale portera le nom de « Clos Champêtre II - Crisée ».

Aucune vente ni aliénation ou constitution d'un droit réel ou de jouissance d'un de ces deux lots privatifs ne pourra être réalisée séparément des quotités y afférentes dans les parties communes.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Parties communes :

En dehors de la structure du bâtiment, il n'existe pas de locaux communs, chaque lot disposant de son entrée particulière et de sa cage d'escalier pour l'accès aux étages.

Le local pour les poubelles et les compteurs électriques et l'espace boîtes aux lettres situés dans le porche, sont inclus, avec le porche, dans les parties communes de l'indivision générale.

Parties privatives :

- LOT 5 (maison)

Troisième rôle



a) Le sous-sol se compose de :

Vides ventilés

b) Le rez-de-chaussée se compose de :

Un hall d'entrée avec une cage d'escalier, un WC, une buanderie, un séjour avec terrasse extérieure, un coin cuisine, un espace vert à l'avant et un jardin à l'arrière.

c) Le premier étage se compose de :

Une cage d'escalier avec débarras, un hall de nuit, une salle de bain, un bureau, un dressing, trois chambres et une terrasse extérieure.

- LOT 6 (appartement)

a) Le sous-sol se compose de :

Vides ventilés

b) Le rez-de-chaussée se compose de :

Un hall d'entrée avec une cage d'escalier.

c) Le premier étage se compose de :

Une cage d'escalier et un palier.

d) Le deuxième étage se compose de :

Une cage d'escalier, un palier, une salle de bain, un WC séparé, une buanderie, une chambre à coucher simple et une chambre à coucher double, un séjour avec coin cuisine et une terrasse extérieure.

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

I. Parties communes.

Sont réputés parties communes, les éléments immobiliers par nature, destination ou incorporation, tels que le terrain servant d'assiette à la construction, les parties du bâtiment ainsi que tous appareils et/ou dispositifs quelconques affectés à l'usage de tous les copropriétaires, y compris les canalisations, conduits, câbles et conducteurs situés en sous-sol ou en aérien, à l'usage de plusieurs ou de tous les lots.

Sont ainsi réputés parties communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, sans que l'énumération qui va suivre soit limitative :

1) Le terrain servant d'assiette à la construction.

2) L'ossature du bâtiment, y compris les gros murs, les façades, la toiture, les cheminées et conduits de ventilation, les canalisations de décharge des eaux usées et pluviales;

II. Parties privatives.

Sont réputées parties privatives : les locaux composant chaque appartement, le jardin et l'espace vert (privatifs au lot 5), les cloisons internes, les revêtements de sol, revêtements de plafonnage des murs et plafonds, les châssis et portes-fenêtres extérieures, les portes palières et les portes intérieures, l'installation électrique et de distribution de l'eau chaude et de l'eau froide, ainsi que tous appareils sanitaires et de chauffage et/ou autres à l'usage exclusif de chaque lot.

FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE LOT DE L'INDIVISION SPECIALE

Conformément au prescrit de la Loi et notamment de l'article 577-4 paragraphe premier de la Loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative se fait en tenant compte de la valeur respective de celles-ci et de leur importance.

EN CONSEQUENCE, à chaque lot sont attribuées les quotités suivantes des parties communes générales à l'indivision spéciale :

LOT 5 (maison) : six cent quinze/millièmes (615/1.000)

LOT 6 (appartement) : trois cent quatre-vingt-cinq/millièmes (385/1.000).

REMARQUE

Les modifications des dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété relatives à l'indivision spéciale, constitutive en elle-même d'une copropriété séparée, seront décidées par les propriétaires des deux lots privatifs de cette indivision spéciale exclusivement.

IV. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

PREAMBULE

La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété. Les dispositions qu'il contient sont applicables à l'ensemble du complexe immobilier.

Ses objets principaux sont l'organisation de la vie en commun (administration, charges communes, services communs, entretien, assurances, etc ...).

Le caractère obligatoire de par la loi du règlement de copropriété et de l'acte de base sera rappelé à tous ceux qui seront titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque de l'ensemble immobilier, lors de toute mutation ou constitution de tels droits.

Quatrième rôle



Sauf les exceptions y prévues, il peut être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires, convoquée extraordinairement et délibérant dans les conditions de quorum et de majorité prévues ci-après. Les modifications seront consignées au registre des délibérations des assemblées générales et signées par le bureau et le Syndic; elles seront portées à la connaissance de tous les propriétaires.

Les dispositions du présent règlement de copropriété étant identiques pour l'indivision générale et l'indivision spéciales, à l'exception du chapitre ASSURANCES, elles ne sont mentionnées qu'une seule fois ci-après. Elles peuvent néanmoins être modifiées séparément aux majorités requises.

CHAPITRE I. - DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Section 1. - Servitudes et obligations.

Servitudes - Obligations.

La conception de l'ensemble immobilier et sa division en lots privés et sa soumission au régime de la copropriété et de l'indivision forcée amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les lots privés de même qu'entre ceux-ci et les parties communes. Ces rapports d'interdépendance sont constitutifs de servitudes par destination du père de famille. D'autres servitudes conventionnelles peuvent être constituées par le présent acte.

Servitudes du père de famille.

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

- 1° Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un lieu sur un autre ou des lots privés sur les parties communes (ou vice-versa);
- 2° L'existence et le passage à travers les lots privés ou les parties communes de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité et descentes d'eaux usées et eaux pluviales, etc ...);
- 3° En général, l'existence dans les lots privés et dans les parties communes d'appareillages ou de services privatifs ou communs à tout ou partie des lots (tels que micro-stations d'épuration avec leur système d'évacuation, citernes à mazout avec leurs raccordements, chambres de visite etc...) au sens le plus large.

Servitudes conventionnelles ou légales

Le titre de propriété de la société comparante ne mentionne l'existence d'aucune servitude conventionnelle.

A la demande du géomètre de FAYS, la régie des Bâtiments de l'Etat belge, Direction de Liège, a communiqué ce qui suit par courrier du vingt-neuf septembre deux mil huit qui restera ci-annexé:

« CRISNEE (Kemexhe) – rue V. Bonnechère – Protection civile.

Monsieur,

Une consultation des archives permet de répondre à votre demande de renseignements comme suit.

La propriété de l'Etat a été acquise en 1953 et 1954. Des chemins et sentiers vicinaux traversaient la superficie acquise, en particulier les sentiers n°s 18 et 22 d'une largeur de 1 m (voir, en annexe, extrait de plan cadastral).

Englobés dans le complexe, ils ont été supprimés. A noter qu'il s'agissait alors d'une simple suppression de fait n'ayant, à notre connaissance, jamais été officialisée par la Députation permanente provinciale suivant la loi du 10 avril 1841.

Néanmoins, l'assiette de ces sentiers a été reportée sur plan aux limites de la propriété de l'Etat, sans pour autant pouvoir parler d'une « servitude de tour de garde » d'une quelconque utilité pour la Protection civile.

Ainsi, un plan d'ensemble dressé par le Cadastre en 1954 (voir annexe 2) figurait le tracé des limites de l'Etat longées par une bande de terrain d'un mètre de largeur.

Toutefois, les plans d'exécution du complexe indiquent que le domaine a été clôturé en deçà de la limite réelle et qu'un espace libre de 1,50 m de large a été laissé à l'extérieur (voir, annexe 3, plan E2/1534).

Enfin, je vous informe qu'ensuite, en 1987, un échange de terrain a été acté (NB : entre l'Etat belge et la commune de Crisnée), régularisant une situation établie dans le tronçon de voirie en prolongement de la rue Oscar Driesmans (voir, en annexe 4, copie du plan E9/8367).

Veuillez agréer...

(s) le Chef de Service ir P. BISTER Conseiller général ».

Cinquième rôle

Par la signature de leur acte d'acquisition, les acquéreurs de lots se verront subrogés de plein droit dans tous droits et obligations résultant des dispositions qui précèdent.

Section 2. - Quant aux parties privatives.

1) Principe.

Chaque propriétaire dispose et jouit de son bien privatif avec tous les droits, attributs et obligations de la propriété privée mais à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance paisible de leur lot et de ne rien faire qui puisse compromettre à la solidité des parties communes ni porter atteinte à son harmonie architecturale.

2) Interdictions.



L'usage de chaque maison ou appartement est réservé à l'habitation. Aucun commerce ne pourra y être exercé. L'exercice de professions libérales est toléré dans la mesure où il n'entraîne aucun parking de véhicules de visiteurs dans la cour commune, en dehors du parking afférent au lot concerné.

Section 3. - Quant aux parties communes.

Chaque propriétaire s'interdit d'apporter quelques modifications que ce soit aux parties communes, y compris celles qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif.

Par contre, s'il s'avérait nécessaire de procéder à des réparations de parties communes situées à l'intérieur d'un bien privatif, le propriétaire de ce bien devrait permettre l'accès aux entreprises et hommes de métier afin de leur permettre d'exécuter les travaux nécessaires.

CHAPITRE II. - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Article 1. Organes de l'Administration.

L'administration de l'ensemble immobilier appartient, en ce qui concerne les intérêts communs, à l'assemblée générale de tous les copropriétaires, laquelle est souveraine maîtresse de cette administration. L'assemblée générale forme l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale peut décider que l'administration courante soit dévolue à un Syndic qui sera nommé par elle et dont le statut et les pouvoirs sont déterminés ci-après. Le Syndic peut être soit une personne physique étrangère à la copropriété, soit une société

Les acquéreurs de chaque lot seront avertis du caractère impératif des dispositions légales en la matière au cas où les copropriétaires décideraient de gérer l'immeuble sans désigner un Syndic, qu'il soit un des copropriétaires ou une personne extérieure.

Article 2. Composition.

Pour être régulièrement constituée, toute assemblée générale doit être composée des propriétaires de lots privés de l'ensemble immobilier en ce compris les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers ou les détenteurs d'un droit réel immobilier sur un même lot, sous réserve des stipulations de l'article 5 ci-après.

A défaut de syndic, l'assemblée générale est convoquée à la demande d'au moins un copropriétaire.

Article 3. Divers types d'assemblées générales.

A. Assemblées générales statutaires.

En cas de nomination d'un syndic, une assemblée générale statutaire, convoquée par lui, se tiendra chaque année aux lieu, jour et heure fixés dans la convocation.

Cette assemblée a notamment pour objet :

- le rapport du Syndic;
- l'approbation des comptes et la décharge à donner au Syndic;
- les provisions budgétaires pour la constitution d'un fonds de roulement et la fixation de la participation mensuelle de chaque copropriétaire dans le fonds nécessaire à l'entretien des parties communes;
- les décisions sur les réparations et améliorations des parties communes;
- la constitution éventuelle d'un "fonds de réserve" en vue de l'exécution des réparations et/ou de travaux importants à exécuter aux parties communes;
- la nomination du Syndic, en cas de démission ou révocation de celui-ci ou si le terme de son mandat est arrivé à échéance;
- la délibération sur tous objets qui seraient portés à l'ordre du jour.

B. Assemblées générales extraordinaires.

En dehors de l'assemblée ordinaire, des assemblées générales extraordinaires sont convoquées à la diligence du Syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire; elles doivent l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par un des propriétaires au moins. En cas de carence ou d'inexistence du Syndic, la convocation peut être faite par ceux-ci.

Article 4. Convocations.

Les assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués.

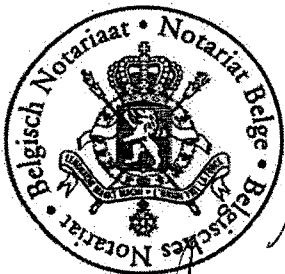
Les convocations générales sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, à l'avance, par lettres recommandées à la poste et envoyées aux adresses connues des propriétaires ou par lettres missives remises contre accusé de réception.

Si le Syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales.

Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque; tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au Syndic en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Sixième rôle



L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Les modèles de procurations sont éventuellement joints aux convocations.

Article 5. Tenue de l'assemblée générale.

A./ Toute assemblée générale est constituée de tous les copropriétaires.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataire. A l'exception du conjoint, des ascendants ou descendants d'un copropriétaire, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire et s'il n'est pas investi d'un mandat régulier et écrit, dont le modèle peut être établi par le Syndic.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués, les personnes dotées d'une administration provisoire seront de droit représentés par leurs représentants légaux; les époux, qu'ils soient propriétaires en commun ou en indivision, s'ils sont séparés contractuellement de biens, devront être tous deux présents ou représentés; si l'un d'eux est propriétaire en propre, sa seule présence est exigée sauf si le bien propre sert de logement au ménage.

Les personnes morales, de droit privé ou de droit public seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

Les propriétaires indivis de même que les nu-propriétaires et usufruitiers d'un même lot ou tous autres titulaires de droits réels en concours sur un même lot, devront se faire représenter par un mandataire unique; la procuration conjointe ou toute autre justification de ses pouvoirs devra être annexée à la liste des présences.

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

Les mandats doivent être remis au Syndic la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés; à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistantes.

La composition de l'assemblée est établie par la liste de présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

B./ L'assemblée statutaire est présidée par le Syndic ou, à défaut, par le copropriétaire présent le plus âgé.

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour; toutes discussions sur d'autres objets ne pourraient avoir force obligatoire.

Les décisions des assemblées générales, régulièrement prises, lient les propriétaires intéressés, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions; le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent règlement de copropriété et de la Loi.

Les délibérations seront consignées dans un registre spécial des procès-verbaux signé par le Président et un autre membre.

Tout propriétaire et toutes personnes intéressés pourront consulter ce registre ainsi que toutes archives de gestion et en prendre copie, mais sans déplacement, à l'endroit désigné par le Syndic.

Les décisions des assemblées générales seront notifiées aux copropriétaires absents et non représentés, au moyen de copies ou d'extraits conformes, signés par le Président leur adressés par lettre recommandée ou par simple lettre avec accusé de réception, dans les quinze jours suivant l'assemblée.

Article 6. Constitution de l'Assemblée.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués. Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défailants ou abstentionnistes.

Article 7. Délibérations.

a) Droit de vote.

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

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. Le Syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6, paragraphe 7, applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Septième rôle



Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses relatives à une partie de l'immeuble ou à un élément d'équipement spécifique, ces copropriétaires prennent seuls part au vote des décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part de prise en charge personnelle de ces dépenses.

b) Quorum de présence -Deuxième assemblée.

Etant donné que l'immeuble n'est constitué que d'un nombre restreint de propriétés privatives, l'assemblée générale ne délibère valablement que si trois/quarts (3/4) au moins des copropriétaires sont présents ou représentés. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de 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.

c) Majorité absolue ou unanimité.

Les décisions de l'assemblée générale sont adoptées selon les règles de quorum et de majorité ou d'unanimité établies par la loi.

d) Considérations pratiques.

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsque aucune d'elles 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 tous les copropriétaires de l'association.

Lorsqu'une majorité spéciale est 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, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Article 8. Le Syndic - nomination - révocation.

Le Syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du Juge à la requête de tout copropriétaire; s'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

En aucun cas, le mandat du Syndic ne peut excéder cinq ans mais il est renouvelable.

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

Un extrait de l'acte portant la désignation ou nomination du Syndic est affiché, dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de la copropriété, siège de l'association des copropriétaires; 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social; il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu ou, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le Syndic.

Elle peut même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du Syndic, le Juge peut désigner un Syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire; le Syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 9. Charges et pouvoirs du Syndic.

Le Syndic est chargé :

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou, à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 5 ci-dessus;
- 3° d'exécuter ou de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

Huitième rôle



5° d'administrer le fonds de l'association des copropriétaires;

6° de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe premier, du Code Civil (Loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre) dans les quinze jours de la demande qui lui est faite par le Notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit réel ou personnel 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.

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 et à des fins déterminées.

CHAPITRE III. - CHARGES COMMUNES

Section 1. - Généralités.

Article 10. - Définition.

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage et la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les indemnités qui pourraient être dues à des tiers par l'association des copropriétaires ou résultant de dispositions légales, les frais de reconstruction des choses communes.

Article 11. Charges communes

Sont réputées charges communes, sans que l'énumération ci-après soit limitative et sous réserve des modifications qui seraient apportées par le Règlement d'Ordre Intérieur :

- 1) les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes;
- 2) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du Syndic;
- 3) Les dépenses relatives au service de nettoyage de l'immeuble (gages, charges sociales, ustensiles et produits d'entretien, etc ...);
- 4) toutes indemnités qui seraient dues par l'association des copropriétaires;
- 5) les impôts et taxes qui frapperaient les parties communes;
- 6) les primes d'assurance éventuelles.

Ces charges se répartiront proportionnellement aux quotes-parts de chaque propriétaire dans les choses communes.

Article 12. - Réparations.

Les réparations aux choses communes sont de trois sortes :

- 1-) Les réparations urgentes et nécessitant une intervention immédiate telles que : tuyauteries crevées, conduites hors d'état, courts-circuits;
- 2-) Les réparations indispensables mais non urgentes telles que : l'entretien courant et le remplacement ou la réparation d'éléments communs ne présentant aucun caractère d'urgence et ne mettant pas en péril l'intégrité physique des occupants;
- 3-) les réparations dites onéreuses ne rentrant pas dans les deux catégories sus énoncées et notamment la reconstruction de l'immeuble.

Les réparations urgentes seront décidées et commandées par le Syndic seul qui en surveillera l'exécution ; il n'aura besoin d'aucune autorisation.

Les réparations indispensables mais non urgentes et les réparations onéreuses seront décidées par l'assemblée générale. Elles seront exécutées sous la surveillance du Syndic.

CHAPITRE IV. ASSURANCES.

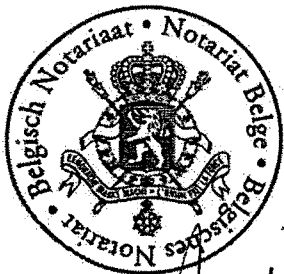
Article 13. - De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun d'eux possède dans la copropriété, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Il pourra être souscrit, pour le compte des copropriétaires de la zone commune dépendant de l'indivision générale, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien des parties communes;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux (chutes de matériaux, encombrement du trottoir, défaut d'enlèvement des poubelles, défaut de nettoyage, et caetera).

Neuvième rôle



Chaque copropriétaire aura l'obligation de couvrir les constructions comprises dans son lot contre les risques d'incendie et risques accessoires dont notamment, les dégâts des eaux, les bris de glace, et la responsabilité civile du chef du bâtiment (cfr article 14).

Ces risques seront couverts par une police d'assurance individuelle. Les copropriétaires des lots composant l'indivision spéciale, abrités sous un toit unique, pourront néanmoins décider de contracter une police d'assurance commune en couverture des mêmes risques.

Article 14. - Des risques d'incendie et risques accessoires et de leur couverture.

Les risques à couvrir seront notamment : l'incendie avec risques accessoires, bris de glace, dégâts des eaux, séismes, recours des voisins et la responsabilité civile du fait de l'immeuble.

Les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Article 15. - Faculté des copropriétaires en matière d'assurances.

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les autres polices.

Article 16. - Assurance incendie et reconstruction

Chaque immeuble devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires y compris le recours des voisins.

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble; elle sera faite "valeur à neuf".

Article 17. - De la responsabilité civile - Tiers

Les contrats d'assurance incendie devront prévoir une couverture suffisante des dégâts causés aux tiers de manière à garantir la réparation intégrale du dommage causés aux copropriétaires voisins en cas de sinistre imputable à l'un d'entre eux.

Article 18. - Assurance du mobilier - Locataires.

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

Les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du copropriétaire, qui ne pourra consentir d'abandon de recours locatif.

Article 19. Cas d'un sinistre.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, les indemnités seront affectées par priorité à la reconstruction, sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre.

CHAPITRE V. - FIN DE L'INDIVISION

Article 20.

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision.

A cet effet, l'article 577-12 (Loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre) sera d'application dès à présent.

CHAPITRE VI. - CHARGES COMMUNES

Article 21. - Tenue des comptes

La comptabilité de l'association des copropriétaires est tenue par le Syndic.

A cet effet, le Syndic ouvrira un compte rubriqué auprès d'une banque.

Article 22. - Frais d'entretien et dépenses courantes - fonds de roulement.

Pour faire face aux dépenses courantes, l'assemblée générale statutaire peut décider de fixer une provision, dont elle détermine le montant, que chaque copropriétaire devra verser anticipativement et à première demande, en vue de la constitution d'un fonds de roulement, au compte dont question ci-dessus; tout copropriétaire qui serait en retard d'effectuer son versement dans les quinze jours de l'appel serait, sans préjudice à l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif et intégral, redevable d'un intérêt de retard calculé au taux légal majoré de deux pour cent l'an sur les sommes dues.

Article 23. - Fonds de réserve pour travaux importants.

Moyennant décision de l'assemblée générale délibérant à la majorité absolue des voix, un fonds de réserve pourra être constitué pour chacune des deux entités; il sera alimenté par des cotisations à payer par chaque copropriétaire dont le montant et les dates d'échéance seront fixés par l'assemblée générale comme il est dit ci-dessus.

Dixième rôle



Ce fonds de réserve ne pourra servir qu'à la remise en état des parties communes tels que notamment : réparation et/ou rénovation de la toiture, peintures extérieures, réparations au gros-oeuvre, etc ...

Article 24. - Transmission de la propriété d'un lot.

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

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

CHAPITRE VII. - SIEGE SOCIAL - PUBLICITE DES DECISIONS - REFERENCES A LA LOI.

Article 25. - Siège social.

Le siège social de l'association des copropriétaires est, conformément à la Loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, fixé dans l'immeuble à 4367 Crisnée, rue Oscar Driesmans,

Article 26.

Toutes modifications qui seraient apportées aux prescriptions énoncées dans le présent acte devront être constatées par acte authentique qui sera transcrit à la conservation des hypothèques compétente.

Article 27

Le registre des décisions de l'assemblée générale peut être consulté sur place et sans frais au siège de l'association.

Article 28.

Pour le surplus, il est fait référence à la Loi du huit juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatre (article 577 bis ancien du Code Civil) et à la Loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre modifiant l'article du Code Civil précité.

V. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

La vente de chaque entité privative composant l'indivision spéciale de la copropriété entraînera de plein droit renonciation pure et simple par l'acquéreur, pour lui-même et pour ses ayants cause et ayants droits à

tout titre, au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code Civil, sur les parties communes et sur toutes les autres entités privatives composant la copropriété.

VII. DISPOSITIONS DIVERSES

Le coût du présent acte sera pris en charge par les acquéreurs de lot, pour une quote-part forfaitaire respective de six cents euros – 600,00 eur-.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

Le Notaire soussigné certifie avoir vérifié l'identification la comparante au vu des pièces légales.

PROCURATION

Les administrateurs de la société anonyme SOWACO soit :

- Monsieur **GOFFIN** Jean-Louis Ghislain Urbain, gérant de société, né à Rocourt, le trois septembre mil neuf cent soixante-quatre (NN64090319555), époux de Madame **ADELAIRE** Agnès, dessinatrice, née à Neuville-en-Condroz, le dix mai mil neuf cent soixante-cinq (NN65021023688), domiciliés à 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ, avenue du Bois Impérial du Rognac, 2.

-Monsieur **OVERATH** Pierre Joseph Jean-Marie, né à Ougrée le dix mai mil neuf cent soixante-cinq, époux de CARRARA Nathalie, administrateur de société, (NN 63101535110), domicilié à 4870 TROOZ, Grand Rue, 211.

prénommés

Ont déclaré se donner mutuellement procuration pour représenter isolément la société SOWACO,

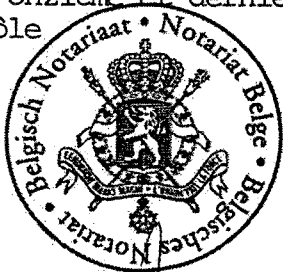
Afin de **VENDRE** tout ou partie des différents lots du Clos Champêtre dont question au présent acte de base.

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

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

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

Onzième et dernier
rôle



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

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

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

Dispenser 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, 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.

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

Modifier l'acte de base.

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

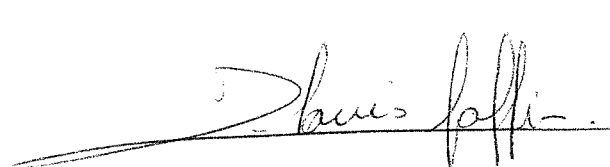
DROIT D'ECRITURE : le droit d'écriture s'élève à 50 euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Ougrée (Seraing), en l'Etude.

Date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite, la comparante a signé avec Nous, Notaire.





Enregistré à SERAING II, le 17 OCT 2008
Vol. 191 Fol. 20 Case 13, rôles sans renvoi.
Reçu : vingt cinq euros (25 €) 2008/355/1316/2
Le Receveur (s)
TRANSCRIT / INSCRIT A 103.....
LE 24/10 2008 -COUT: 1193,44
DEPOT 10942
et inscrit d'OFFICE dépôt N°