

9349

E



ACTE DE BASE

D'un immeuble sis à Flémalle, lot 11 dans un lotissement sis
entre les rues Jean-Louis Adam et du Vicinal

L'AN DEUX MILLE DIX.

Le cinq juillet

Par-devant Maître Roger MOTTARD, Notaire à la résidence de GRACE-HOLLOGNE.

Premier rôle

ONT COMPARU

1. Monsieur [REDACTED] contremaître, né à Montegnée le trente juillet mil neuf cent soixante-neuf, de nationalité belge (registre national 69.07.30-285.22), et son épouse Madame [REDACTED], puéricultrice, née à Tilleur le neuf juin mil neuf cent septante, de nationalité italienne (registre national 70.06.09-310.59), demeurant ensemble à 4347 Fexhe-le-Haut-Clocher, Vieille Ruelle 8.

Ils déclarent être mariés à Flémalle le vingt-deux juin mil neuf cent nonante-six sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Régime non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

2. Monsieur [REDACTED] ouvrier d'usine, né à Montegnée le vingt-neuf novembre mil neuf cent soixante-quatre (registre national 64.11.29-239.21), et son épouse Madame [REDACTED] ouvrière, née à Ougrée le huit mai mil neuf cent soixante-sept (registre national 67.05.08-016.22), demeurant ensemble à 4460 Grâce-Hollogne, Rue Abraham Lincoln 10.

Ils déclarent être mariés à Grâce-Hollogne le cinq décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Régime non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés les comparants.

Lesquels comparants ont requis le Notaire soussigné de dresser authentiquement comme il suit le STATUT IMMOBILIER des biens faisant l'objet du présent acte constituant un ensemble divisé en lots privés de conceptions et compositions diverses possédant des parties et/ou équipements communs; ce statut comprend l'Acte de Base avec le plan y annexé, le Règlement Général de Copropriété également annexé et le Règlement d'Ordre Intérieur.

TITRE I – EXPOSE PREALABLE

CHAPITRE UN : Description du bien et origine de propriété.

Les comparants déclarent être propriétaires du bien comme il sera dit à l'origine de propriété ci-dessous.

DESIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE FLEMALLE Huitième division - Ex Mons-lez-Liège

Dans un lotissement comprenant trente-cinq lots et sis entre les rues Jean-Louis Adam et du Vicinal, composé des parcelles cadastrées ou l'ayant été section A numéros 422/C/3, 421N, 421/T, 414/R, 414/P, 415/B et 415/F (antérieurement partie des numéros 413/L et 415/E) et d'un excédent de voirie:

Une parcelle de terrain y sise à front d'une nouvelle voirie étant le lot n° 11 (onze) cadastrée ou l'ayant été section A partie des numéros 421/T, 414/R, 415/B et une partie de l'excédent d'emprise du domaine public d'une contenance mesurée de cinq cent septante sept mètres carrés (577 m²).

PLAN

Telle qu'elle figure et est délimitée sous lot 11 et sous liseré vert, lettres A-B-C-D-E-F-G-A, en un plan dressé le cinq février deux mil dix par le bureau d'Etudes LOVINFOSSE & PREUD'HOMME » ingénieurs-géomètres-experts à Seraing, lequel plan est resté annexé à l'acte de vente reçu par Maître Jean DENYS, Notaire de Flémalle en date du cinq mars deux mil dix, transcrit à Liège III, le huit mars deux mil dix, volume 494, dont question ci-dessous.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants sont propriétaires du bien pour l'avoir acquis suite à un acte de vente reçu par Maître Jean DENYS, Notaire de Flémalle, à l'intervention du Notaire MOTTARD soussigné, en date du cinq mars deux mil dix, transcrit à Liège III, le huit mars deux mil dix, volume 494, de la société anonyme « ENTREPRISES COP & PORTIER », ayant son siège social à 4400 Flémalle, rue des Awirs et reprises sous le numéro d'entreprise 0402.387.573.

La SA « ENTREPRISES COP & PORTIER » était propriétaire desdits biens pour lui avoir été attribués sous plus grande contenance et avec d'autres lors des assemblées générales extraordinaires tenues le deux décembre deux mil trois constatant notamment la scission par absorption de la SA « COP & PORTIER SOCIETE IMMOBILIERE ET DE GESTION » en abrégé SA C.P.I.G., ayant eu son siège social à Flémalle (Awirs), dont le procès-verbal en a été dressé à cette date par Maître Jean DENYS, Notaire soussigné, transcrit à Liège III le onze décembre suivant, dépôt n° 10702.

Ladite SA C.P.I.G. en était propriétaire (à l'exception de la parcelle n 415/B) pour les avoir acquis de ladite société anonyme « ENTREPRISES COP & PORTIER » aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire DENYS soussigné le trente septembre mil neuf cent nonante quatre, transcrit à Liège III le onze octobre suivant, volume 6368 n° 10.

La société « ENTREPRISES COP & PORTIER » en était propriétaire pour les avoir acquis, alors qu'elle existait sous la dénomination, de « ENTREPRISES GENERALES DE TRAVAUX COP & PORTIER » ayant alors son siège social à Liège, de, à savoir: 1) Monsieur [REDACTED], commerçant, et de son épouse, Madame [REDACTED] sans profession, de Horion-Hozémont ; 2) Monsieur Guillaume [REDACTED] ouvrier, veuf de Madame [REDACTED] de Jemeppe-sur-Meuse ; 3) Monsieur Joseph Albert [REDACTED] électricien, époux de Madame Jacqueline Yvonne Louise Martine [REDACTED], de Fexhe-le-Haut-Clocher ; 4) Monsieur [REDACTED] militaire de carrière, époux de Madame [REDACTED] de Seraing 5) Monsieur [REDACTED] ajusteur, époux de [REDACTED] de Jemeppe-sur-Meuse et 6) Madame Anne [REDACTED], institutrice, épouse de Monsieur Henri [REDACTED] de Saint-Nicolas-lez-Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Xavier MOTTARD, Notaire à Grâce-Hollogne le premier septembre mil neuf cent septante cinq, transcrit à Liège III le seize septembre suivant, volume 3254 n° 1.

La SA C.P.I.G. susdite était propriétaire de la parcelle n° 415/B pour l'avoir acquise de Monsieur [REDACTED] pensionné, célibataire, de Flémalle, aux termes d'un acte de vente reçu par [REDACTED], Notaire soussigné, et Maître [REDACTED] Notaire à

Jemeppe (Seraing), le vingt et un février deux mil, transcrit à Liège III le deux mars suivant, volume 7520 n° 14

Monsieur [REDACTED] usdit en était propriétaire en vertu de titres plus que trentenaires à ce jour.

En ce qui concerne l'excédant de voirie, la société comparante déclare en être propriétaire pour l'avoir acquis de la Commune de Flémalle, propriétaire en vertu de titres plus que trentenaires, aux termes d'un acte de vente reçu par son Bourgmestre le quatorze novembre deux mil huit, dûment transcrit.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les comparants déclarent que le bien n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire.

Chapitre II : URBANISME – DIVISION DU BIEN

Les comparants déclarent avoir obtenu toutes les autorisations urbanistiques nécessaires pour les travaux et constructions à réaliser sur le bien. Pour satisfaire aux prescriptions de l'article quatre-vingt-cinq (85) du Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, il est fait les déclarations suivantes:

1. Les comparants déclarent que le bien a fait l'objet d'un permis de lotir et d'un permis d'urbanisme dont question ci-dessous. Le permis d'urbanisme restera annexée aux présentes ainsi que le plan de réalisation du projet.

Il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article quatre-vingt-quatre (84) paragraphe premier du Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et le cas échéant ceux visés à l'article quatre-vingt-quatre (84) paragraphe deux alinéa premier.

2. En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article quatre-vingt-quatre (84) paragraphe premier du Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et le cas échéant à l'article quatre-vingt-quatre (84) paragraphe deux alinéa premier ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les comparants reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné copie du texte desdits articles ainsi que toutes les explications sollicitées à ce sujet.

I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code wallon

1) Les comparants déclarent que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat ;
- le bien fait l'objet d'un permis de lotir, délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Flémalle, en date du vingt-trois mai deux mil huit, portant les références « 2008L170 » et d'un permis d'urbanisme, non périmé selon les dires des comparants, délivré en date du quatre juin deux mil dix portant les références 2010B088 ;
- le bien ne se situe pas en zone inondable au sens des articles 68-1 à 68-8 de la loi du vingt cinq juin mil neuf cent nonante deux sur le contrat d'assurance terrestre.

2) Information de la commune

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Flémalle, en date du sept mai deux mil neuf, laquelle précise ce qui suit :

"l'affectation prévue par les plans d'aménagement:

+ zone d'habitat au plan de secteur de Liège arrêté le vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept par l'Exécutif régional wallon ;

+ pour partie, plan communal d'aménagement n° 2 A dit « Quartier du Centre » approuvé par A.R. du vingt six octobre mil neuf cent septante neuf: les prescriptions urbanistiques y afférentes reprennent le bien en zones de recul, d'habitat ordinaire et de cours et jardins.

Deuxième rôle



- il fait l'objet du permis de lotir n° 2008L170 délivré à la SA Entreprises COP & PORTIER le vingt trois mai deux mil huit en vue de réaliser un lotissement de trente cinq lots à bâtir avec ouverture de nouvelles voies de communication communales ainsi que la modification de voies de communication communales existantes.
- il est concerné par le permis d'urbanisme (actes et travaux d'utilité publiques) n° L20.757 JLUCUFF octroyé le vingt quatre mars deux mil neuf à la SA Entreprises COP & PORTIER pour l'exécution de travaux techniques à savoir : la création de voirie dans le périmètre dudit lotissement.
- il est repris dans la zone d'impact D' du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset et dans les zones d'impact C et D du plan de développement à long terme de ce même aéroport dont les limites ont été arrêtées par le Gouvernement wallon en date du vingt sept mai deux mil quatre (M.B. du treize juillet deux mil quatre).".

Les comparants ajoutent que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Lotissement

Les comparants rappellent que le bien est repris dans le lotissement dont question ci-dessus dont l'acte de division a été dressé le vingt-huit mai deux mil neuf par Maître Jean DENYS, Notaire de Flémalle, transcrit à Liège II le cinq juin suivant, dépôt 4665.

II. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

III. Déclarations des comparants

- a. Les comparants déclarent que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :
 - ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
 - ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
 - ni repris à l'inventaire du patrimoine;
 - et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.
- b. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :
 - soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;
 - ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
 - soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
 - soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal;
 - soit concerné par un Plan Natura.
 - soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article 136 bis du CWATUP et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUP susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

TITRE II - DECLARATION D'INTENTION - PLAN

MISE SOUS-LE REGIME DE LA COPROPRIETE

A- Déclaration d'intention

Les comparants ont l'intention de créer six lots distincts dans la construction à réaliser, objet des présentes et pour ce faire souhaitent préalablement diviser ledit immeuble en six entités privatives distinctes avec parties communes à l'ensemble, le tout régi par les dispositions de l'article 577-2 §9 du Code Civil, ainsi que par celles du présent acte de base.

Le complexe immobilier objet du présent acte comprendra six entités dénommées "LOT 1, LOT 2, LOT 3, LOT 4, LOT 5 et LOT 6" étant les parties privées de l'immeuble telles que décrites ci-après par rapport au plan de l'architecte Alain STRAAT de Mélen du deux janvier deux mil dix modifié le vingt mai deux mil dix, plan qui restera annexé aux présentes

B- Plan

Les plans du bâtiment sont à l'instant déposés par les comparants pour être annexés au présent acte. Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de faire transcrire lesdits plans.

Troisième rôle

C- Mise sous le régime de la copropriété

En vue de permettre son existence et sa réalisation en propriétés privatives distinctes, la partie comparante déclare placer par les présentes l'ensemble immobilier prédécrit sous le régime de la copropriété accessoire et forcée prévu par l'article 577-2 § 9 du Code Civil et en conséquence, vouloir opérer la division de cet ensemble immobilier en parties communes et en parties privatives comme dit ci-après.

Dès à présent, les comparants déclarent que la nature du bien ne justifie pas l'application des articles 577-3 et suivants nouveaux du Code Civil.

Par l'effet de ces déclarations, il est créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera définitivement délimité et déterminé dans le présent acte constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dite et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé à un tiers, emporte nécessairement aliénation, simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien, privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes.

Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chacun des comparants à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Section I - DESCRIPTION ET PLANS.

L'immeuble est décrit au plan ci-annexé, savoir : le plan de l'architecte Alain STRAAT, rue Sonkeu 7 à 4633 MELEN, en date du deux janvier deux mil dix et modifié le vingt mai deux mil dix.

A. Parties privatives :

Le "LOT 1", repris au plan sous la dénomination « appartement 1 », sera composé :

- au rez-de-chaussée : le garage numéro un (1) et sa porte se situant à l'extrême gauche de l'immeuble lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue.
- au premier étage : l'appartement numéro un (1), se situant à l'extrême gauche de l'immeuble lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue, se composant comme suit : un séjour avec un coin cuisine de 26,83 mètres carrés, un hall de nuit, un débarras de 6,40 mètres carrés, une salle de bain de 6,25 mètres carrés, une chambre de 11,22 mètres carrés et une chambre de 8,04 mètres carrés.

Le "LOT 2", repris au plan sous la dénomination « appartement 2 », sera composé :

- au rez-de-chaussée : le garage numéro quatre (4) et sa porte se situant à l'extrême droite de l'immeuble lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue.
- au premier étage : l'appartement numéro deux (2), se situant à l'extrême droite de l'immeuble lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue, se composant comme suit : un séjour avec un coin cuisine de 26,83 mètres carrés, un hall de nuit, un débarras de 6,40 mètres carrés, une salle de bain de 6,26 mètres carrés, une chambre de 10,22 mètres carrés et une chambre de 8,07 mètres carrés.

Le "LOT 3", repris au plan sous la dénomination « appartement 3 », sera composé :

- au rez-de-chaussée : le garage numéro deux (2) et sa porte étant le deuxième en partant de la gauche de l'immeuble lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue.
- au deuxième étage : l'appartement numéro trois (3), se situant à l'extrême gauche de l'immeuble lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue, se composant comme suit : un séjour avec un coin cuisine de 26,83 mètres carrés, un hall de nuit, un débarras de 6,40 mètres carrés, une salle de bain de 6,25 mètres carrés, une chambre de 11,22 mètres carrés et une chambre de 8,04 mètres carrés.
- au troisième étage : la partie des combles à usage de grenier surplombant l'appartement numéro trois (3).

Le "LOT 4", repris au plan sous la dénomination « appartement 4 », sera composé :

- au rez-de-chaussée : le garage numéro trois (3) et sa porte se étant le troisième en partant de la gauche de l'immeuble lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue.
- au deuxième étage : l'appartement numéro quatre (4), se situant à l'extrême droite de l'immeuble lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue, se composant comme suit : un séjour avec un coin cuisine de 26,83 mètres carrés, un hall de nuit, un débarras de 6,40 mètres carrés, une salle de bain de 6,26 mètres carrés, une chambre de 10,22 mètres carrés et une chambre de 8,07 mètres carrés.
- au troisième étage : la partie des combles à usage de grenier surplombant l'appartement numéro quatre (4).

Le "LOT 5", repris au plan sous la dénomination « cave 1 », sera composé :

- au rez-de-chaussée : la cave numéro un (1) se situant à gauche de l'immeuble lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue et toute la parcelle de jardin et la terrasse se situant à l'arrière de l'immeuble dans le prolongement de la largeur de la cave à l'exception et de la citerne d'eau de pluie qui est comprise dans les parties communes.

Le "LOT 6", repris au plan sous la dénomination « cave 2 », sera composé :

- au rez-de-chaussée : la cave numéro deux (2) et sa porte se situant à gauche de l'immeuble

lorsqu'on se place face à l'immeuble côté rue et toute la parcelle de jardin et la terrasse se situant à l'arrière de l'immeuble dans le prolongement de la largeur de la cave à l'exception de la citerne d'eau de pluie qui est comprise dans les parties communes.

B. Parties communes :

Les parties communes à l'ensemble du bâtiment sont : le terrain de l'assiette, les murs, gros œuvres, toiture du bâtiment, canalisations et tuyauterie, le sous-sol (vides ventilés), les cages d'escaliers, le hall d'entrée de l'immeuble, la cour et les aires de dégagements situées devant l'immeuble, la citerne d'eau de pluie située à l'arrière du bâtiment, mitoyenneté des murs, sol et plafond séparant les lots.

C. Détermination de la fraction des parties communes attachées aux propriétés privatives:

La quote-part en fraction dans les parties communes en ce compris le terrain d'assiette de l'immeuble est fixé forfaitairement comme suit :

Quatrième rôle

- Lot 1 : deux cents vingt millièmes (220/1.000) indivis;
- Lot 2 : deux cents vingt millièmes (220/1.000) indivis;
- Lot 3 : deux cents cinquante millièmes (250/1.000) indivis;
- Lot 4 : deux cents cinquante millièmes (250/1.000) indivis;
- Lot 5 : trente millièmes (30/1.000) indivis;
- Lot 6 : trente millièmes (30/1.000) indivis.

Soit un total de mille millièmes (1.000/1.000) indivis.

Les comparants en leur qualité d'auteur du statut immobilier ont fixé souverainement et forfaitairement ci-dessus les quotités de copropriété attachées à chaque lot privé.

Lorsque les lot 5 et lot 6 seront transformés en studios comme dit ci-dessus, la quote-part en fraction dans les parties communes en ce compris le terrain d'assiette de l'immeuble sera fixée forfaitairement comme suit :

- Lot 1 : cent quatre-vingt millièmes (180/1.000) indivis;
- Lot 2 : cent quatre-vingt millièmes (180/1.000) indivis;
- Lot 3 : deux cents quarante millièmes (240/1.000) indivis;
- Lot 4 : deux cents quarante millièmes (240/1.000) indivis;
- Lot 5 : quatre-vingt millièmes (80/1.000) indivis;
- Lot 6 : quatre-vingt millièmes (80/1.000) indivis.

Soit un total de mille millièmes (1.000/1.000) indivis.

Section II - DECLARATION DE DIVISION DU COMPLEXE.

Les comparants ont opéré, comme dit ci-dessus, la division de l'ensemble.

L'expression de cette volonté, ici constatée, conformément à l'article 577-2 et suivants du Code Civil crée juridiquement les locaux privatifs dont la description précède; chacune de ces propriétés privatives constituant, dès à présent, des fonds distincts, ayant chacun à leur suite comme accessoires inséparables, les quotités dans les parties communes spéciales et générales reprises ci-dessus.

A ce sujet, il faut rappeler que, sans porter atteinte aux précisions qui pourraient être données dans la section V ci-dessous et qui sont de stricte interprétation :

1. sont parties ou choses communes, celles qui sont constitutives ou à l'usage commun de l'ensemble du bâtiment.
2. sont parties ou choses privatives, celles qui sont constitutives d'un lot privé avec ses dépendances.

Règle d'interprétation : Les énumérations ne sont pas limitatives; en cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un élément de construction ou d'équipement, d'une partie ou d'une chose, la préférence sera donnée au caractère commun.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par l'Assemblée générale des copropriétaires, l'affectation à chaque lot privé d'un certain nombre de quotités dans la copropriété entraîne la fixation proportionnelle des droits, avantages et charges lui profitant ou lui incombant.

Section III - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Un règlement de copropriété et un règlement d'ordre intérieur régissant les détails de la vie en commun du bâtiment sont annexés aux présentes.

Section IV - PARTIES ET CHOSES EN PROPRIETE OU A USAGE PRIVATIF A CHAQUE LOT.

A. Définition.

Sont l'objet de la propriété privative les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

1. Les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape ; le revêtement des murs et les plafonnages avec leur décoration ; les murs et cloisons intérieurs non portants ; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les lots privés d'entre eux; les portes palières et les portes intérieures ; les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes ; les installations sanitaires ; les installations de chauffage propres à chaque bien privé, les installations électriques, d'eau chaude et froide et de gaz, s'il y en a, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des lots privés et à leur usage exclusif et chutes jusqu'aux colonnes de descente; les compteurs ou décompteurs privés (électricité - eau chaude et froide).

2. Tous les accessoires, à l'usage d'un lot privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : l'installation du parlophone et du portier automatique, les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants.

B. Statut des parties ou choses privatives.

1. En principe, les copropriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

Ils ne peuvent rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils peuvent modifier, comme bon leur semble et après avis d'un technicien compétent de leur choix, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord des propriétaires des autres lots.

2. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que de l'accord des propriétaires des autres lots.

Si l'un des copropriétaires néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et expose par son inaction les autres copropriétaires à un préjudice quelconque, ces derniers auront tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

Le tout sous réserve de tous recours devant le juge de paix en cas d'abus de droit.

C. Destination des lots:

Les locaux de l'immeuble sont à usage d'habitation privée et de garage privé.

Les normes d'occupation ainsi prévues, ont été déterminées avec le souci de maintenir aux lots constituant l'immeuble une qualité en rapport avec leur situation et leur affectation.

Elles ne pourront jamais être modifiées que de l'accord des propriétaires des autres lots.

Il ne pourra être admis dans l'immeuble:

- aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ;
- aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit.
- aucun établissement qui, par le bruit ou l'odeur pourrait nuire aux occupants de l'immeuble et aux voisins.
- aucun moteur à l'intérieur des locaux privés qui ne serait pas déparasité.
- aucune location par des professionnels d'habitations meublées ; aucun débit de boissons quelconques.
- aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse.

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, l'Assemblée des copropriétaires ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition.

Section V - PARTIES ET CHOSES EN COPROPRIETE OU A L'USAGE COMMUN.

Cinquième rôle

A. Enumération.

Ce sont, outre le terrain d'assise prédésigné et les parties de l'immeuble reprises comme parties communes à la section 1 ci-dessus ;

- a) les murs et planchers séparant verticalement et horizontalement les lots.
- b) toutes canalisations générales de récolte et d'évacuation d'eaux usées, pluviales et d'égouts, avec leurs accessoires, jusqu'aux égouts publics, et toutes autres canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes (notamment des eaux de toiture) à l'usage commun général.
- c) les canalisations d'adduction des fluides et de distribution de ceux-ci jusqu'aux compteurs privatifs ; tous accessoires, ustensiles et équipements concernant ces services ;

B. Statut des Parties et Choses Communes.

Les copropriétaires auront le droit de jouir des parties et choses communes générales et spéciales dans le respect de la notion juridique de "bon père de famille" et sous les précisions et réserves découlant de la loi et du présent Statut Immobilier.

Le partage de la copropriété ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice ;

C. Modifications aux parties et choses communes.

Aucune modification ne peut être apportée aux parties et choses communes, même à l'intérieur des lots privés, sans l'accord des propriétaires de chacun des lots ;

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble.

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront à la charge du copropriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes.

D. Travaux d'agrément ou d'amélioration.

En ce qui concerne tous travaux entraînant un agrément ou une amélioration des parties ou choses communes générales, ils ne pourront être exécutés que moyennant la procédure et aux conditions suivantes :

- La question sera soumise aux propriétaires des lots, lesquels seront mis en possession de tous les éléments (rapports, plans, devis, soumissions, *et caetera*) leur permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

- Toute décision sur cet objet ne pourra être valablement prise que de l'accord des copropriétaires des lots.

Le tout sous réserve de tous recours devant le Juge de Paix en cas d'abus de droit.

Section VI - SERVITUDES, OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

A. La division en parties privatives de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est ainsi notamment :

1/ Des servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa).

2/ De l'existence et du passage à travers des propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, conduits de cheminée, téléphone, radio, télévision et autres), de gaines de ventilation de cheminées et caetera, même à usage privatif.

3/ de la servitude d'accès à la citerne à eau de pluie située à l'arrière du bâtiment ; servitude d'accès en vue de l'entretien ou réparation de la citerne, et qui s'exercera en passant dans la cave 2.

3/ De l'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visite, et caetera.

B. Constitution des servitudes.

a) Le comparant déclarent dès à présent constituer, à charge et au profit tant de tous les biens privatifs que des parties communes, toutes servitudes généralement quelconques pour l'activité normale du bâtiment et l'utilisation maximale des propriétés privatives.

b) Il est créé au profit des constructeurs une servitude de passage pour l'aménagement et l'exploitation de l'immeuble.

c) Il est créé à charge de l'immeuble au "niveau toiture" une servitude de passage et d'aménagement.

d) Tous droits de passage sont notamment accordés à titre perpétuel pour satisfaire aux normes de sécurité et de lutte contre l'incendie, même par les locaux privatifs, pour le bien commun de l'ensemble des copropriétaires ou usagers.

C. Obligations et dispositions diverses :

1°. D'une manière générale, chaque copropriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales, notamment à celles traversant les biens privés, ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

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

- En cas de nécessité absolue ou d'urgence, chaque copropriétaire pourra pénétrer dans les logements privés des autres copropriétaires, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

- Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection des façades, réparation des toitures, et caetera. De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

- Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

- Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans des parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

2°. Le placement et l'ouverture des compteurs (eau, gaz, électricité et éventuellement raccordement téléphonique) ainsi que les garanties à verser aux régies concernées sont du ressort exclusif et à charge de chaque copropriétaire ou occupant individuellement.

Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les Régies pour procéder aux formalités.

MODIFICATIONS A L'ACTE DE BASE.

Le présent Acte de Base constitue, avec ses annexes, le STATUT de l'ensemble immobilier prédécrit.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un lot privé, les copropriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses, conditions, obligations et charges.

L'acte de base est immuable et aucune modification ne peut y être apportée qu'en respectant les règles ci-dessous.

Sixième rôle

Section I – CONDITIONS DE VALIDITE.

En règle générale, les modifications au présent statut devront, pour être valables et exécutoires :

1. être prises en Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble, convoquée spécialement par écrit; l'avis de convocation devant contenir de manière précise et avec justifications éventuelles, l'objet des modifications proposées.

2. être décidées lors d'une Assemblée réunissant les copropriétaires de tous les lots; toutefois, si cette condition n'est pas réalisée, une seconde Assemblée convoquée dans le mois de la même manière que la première sera valablement constituée quel que soit le nombre de copropriétaires présents.

3. être votées et décidées à l'unanimité des voix valablement émises.

Section II – DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

Si pour une cause quelconque, l'immeuble venait à être démoli ou nécessitait des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait les trois/quarts de la valeur de l'immeuble), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires, à l'unanimité.

Section III – ACTE NOTARIE.

Toutes les modifications apportées ultérieurement aux dispositions du présent Statut Immobilier devront être constatées par acte notarié afin d'être rendues opposables aux tiers, et notamment aux copropriétaires absents ou opposants, par la transcription à la Conservation des Hypothèques; les frais de cet acte incomberont, à titre de charge commune, à l'ensemble des copropriétaires des différents lots.

Assurances - Clause compromissoire

Section I – ASSURANCES.

Les comparants désignés, contracteront, pour la première fois pour compte de la copropriété, toutes les assurances concernant le bien objet des présentes, tant les assurances des choses communes que des choses privées.

Les assurances seront souscrites pour un terme maximum de dix ans et porteront sur des capitaux suffisants pour assurer pleinement et sans franchise les risques à couvrir.

Les copropriétaires et locataires devront obligatoirement continuer les assurances et en payer les primes.

Chaque copropriétaire ou locataire prendra obligatoirement toute assurance complémentaire auprès des compagnies, notamment pour son contenu.

Les modalités réglant la forme, le coût et la répartition de ces assurances sont prévues au règlement de copropriété.

Section II – CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte (et de ses annexes), son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, ou à défaut d'accord endéans le mois, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Liège à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles du droit et la procédure et autorisé à juger en équité et cet arbitre devra rendre sa sentence endéans les deux mois de sa désignation.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconque.

La contribution aux frais d'arbitrage sera réglée par l'arbitre.

TITRE III -VENTE

Les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans la résidence devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des présentes par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les-droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants-droits et à tout titre indivisiblement tenus.

TITRE V - ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

A- Généralités

Les comparants confirment que la nature du bien à ériger ne justifie pas l'application des articles 577-3 et suivants nouveaux du Code Civil.

En conséquence, la présente copropriété sera organisée par l'article 577-2 § 9 du Code Civil, sous réserve des dérogations éventuelles et des précisions qui vont suivre.

B- Opposabilité aux tiers

Les stipulations des présentes et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous comme étant de statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.

Ces stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision unanime des copropriétaires de la résidence.

C- Charges communes

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes; les frais de consommation des installations communes; les indemnités dues par la copropriété constituée en faute; les primes des assurances diverses des choses communes, la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales; les frais de reconstruction des choses communes détruites.

Elles sont en principe réparties entre les copropriétaires en fonction des quotités leur attribuées dans les parties communes.

Toutefois dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, il augmentera sa quote-part d'intervention dans lesdites charges. A défaut d'accord entre les copropriétaires, le litige sera porté devant le tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

D- Chauffage - eau - gaz - électricité

Chaque entité dispose d'un système de chauffage propre et de compteurs distincts pour l'eau, le gaz et l'électricité.

E- Réparations

Les réparations aux parties communes devront être décidées de commun accord par les propriétaires des entités.

Toutefois, les réparations urgentes pourront être décidées et commandées par un copropriétaire seul qui en surveillera l'exécution; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable de l'autre copropriétaire.

Dans cette catégorie entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement d'appareillages communs, courts-circuits, etc...

F- Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et des parties privatives - Parties communes

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes attachées à leurs biens privés dans le respect de la notion du "bon père de famille" et sous les précisions et réserves découlant de la loi et du présent acte.

Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotités qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.

- Parties privatives

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachées à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

Les entités privatives sont destinées à l'habitation à titre privé; l'exercice d'une profession accessoire est cependant autorisé dans l'habitation.

Les copropriétaires ne peuvent rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble. Sous cette réserve, ils peuvent modifier comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

G- De la responsabilité et des assurances

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires en fonction des quotités dégagées ci-avant, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Les risques à couvrir par une assurance commune seront, à tout le moins :

- l'incendie, pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble, et les risques accessoires; la responsabilité civile du fait du bâtiment;
- les dégâts des eaux;

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

Septième rôle

assurances de la copropriété. Dans ce cas, il aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait lui être allouée et en disposera à son gré.

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à charge de tous les copropriétaires

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins d'une décision contraire des copropriétaires.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires.

Toutefois, le copropriétaire qui refuserait la reconstruction de l'immeuble sera tenu, si l'autre copropriétaire lui en fait la demande de céder à celui-ci tous ses droits dans l'immeuble mais en retenant la part lui revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux arbitres nommés par simple ordonnance, par le Président du Tribunal Civil de Liège à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les deux arbitres de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix d'un tiers arbitre, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des arbitres sera définitive et sans appel.

Si l'immeuble, n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun.

- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 - DISPOSITIONS GENERALES.

Le présent règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'Assemblée générale des copropriétaires, et dans les conditions de présence et de majorité prévues au présent règlement.

Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des Assemblées générales et être en outre insérées dans un registre spécial dénommé "Livre de Gérance" tenu par le gérant et qui contiendra le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées. Des copies ou extraits en seront délivrés, à leurs frais, aux copropriétaires qui pourront également consulter ce registre, mais sans déplacement.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privé, le contenu du règlement d'ordre intérieur devra être porté à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer au même titre que tout copropriétaire ancien et qui sera censé connaître ce règlement par le seul fait de son occupation ou de son acquisition.

Article 2 - OCCUPATION DES BIENS PRIVES.

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Les propriétaires ou occupants ne pourront ni faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

L'utilisation des bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite.

Article 3 - ASPECT EXTERIEUR - HARMONIE DE L'ENSEMBLE.

a) Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur devront être faits aux époques décidées par l'Assemblée générale, sous le contrôle du syndic.

Il en est notamment ainsi des portes de garage, qui en cas de remplacement, devront être de même couleur et aspect que les portes existantes, sauf accord de l'autre partie et accord urbanistiques éventuellement nécessaires.

b) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie générale, ils devront être effectués, par chaque copropriétaire, en temps utile et de manière que l'ensemble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic, d'une amende de vingt-cinq euros par mois de retard au profit du Fonds de Réserve.

Article 4 - PUBLICITE.

1-/ Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé, même sur les parties communes, à condition que les affiches soient d'un modèle approuvé par le gérant et soient apposées à l'endroit déterminé par lui.

2-/ Toute autre publicité ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant.

Article 5 - POLICE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le gérant est investi de tous pouvoirs de police nécessaire et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'immeuble seraient mis en péril par le fait de copropriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, clients, préposés et autres ayants causes.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à ces personnes le respect des prescriptions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

Article 6 - CHARGES ADMINISTRATIVES.

Les copropriétaires ou leurs ayants causes devront satisfaire à toutes les charges de police, de voirie ou des règlements communaux.

Article 7 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES GARAGES.

Chaque propriétaire aura l'usage exclusif de l'espace compris devant son garage jusqu'à la voirie d'une largeur équivalente à la porte du garage, dès lors, possibilité est accordée de garer un véhicule devant sa porte de garage.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à ce que l'usage des garages n'entraîne pas d'inconvénient pour les autres habitants de l'immeuble.

Ils devront éviter tous bruits et particulièrement entre vingt heures et huit heures (usage d'avertisseur sonore, bruit du moteur), tous dégagements de gaz brûlés.

Ils devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'Assemblée générale ou par le syndic pour assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Huitième rôle

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des copropriétaires des autres lots privés.

Les copropriétaires de garages et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Article 8 - BAUX - CLAUSES A INSERER.

Sauf à respecter les obligations souscrites dans son acte d'achat, le copropriétaire peut donner son bien privé en location à des personnes honorables et solvables; il est seul responsable de son locataire ou du sous-locataire vis-à-vis de la copropriété.

Les copropriétaires sont tenus d'annexer aux baux le règlement d'ordre intérieur et tous autres règlements ou décisions relatifs à l'occupation ou à la jouissance des lots et parties communes.

Les baux doivent obliger le locataire à respecter ces règlements, les modifications qui y sont apportées, ainsi que les consignes et décisions prises par l'Assemblée générale des copropriétaires pouvant les intéresser.

En cas d'inobservation des obligations ci-dessus par un occupant, le copropriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail en justice.

Les copropriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autre à l'égard des autres copropriétaires ou tous tiers. En cas de bail verbal, les copropriétaires bailleurs sont, à tout le moins, tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire du règlement d'ordre intérieur et des règlements divers qui commandent l'occupation des lots privés, ce qui devra être reconnu "pour décharge" par les locataires.

- DISPOSITIONS GENERALES.

RESPECT DU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le présent règlement général de copropriété et l'acte de base avec lequel il forme un tout sont constitutifs du statut immobilier.

Il est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans l'ensemble.

Une copie complète en sera remise à tous les copropriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants causes.

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans l'immeuble devront contenir la mention expresse que les intéressés en ont une parfaite connaissance par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants droits à quelque titre que ce soit.

RENOI A LA LEGISLATION.

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement les dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte.

D'UN MEME CONTEXTE

Comme dit ci-avant, les comparants sont devenus propriétaires du bien pour l'avoir acquis suivant un acte de Maître Jean DENYS du cinq mars deux mil dix. Les parties avaient prévu que

le bien pour moitié et Monsieur [REDACTED]
Silvia seraient propriétaires du bien pour l'autre moitié.

Dès lors, le bien prédécrit étant soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, les comparants déclarent que :

propriétaires des lots deux (2), quatre (4) et six (6) au fur et à mesure de leur édification.

propriétaires des lots un (1), trois (3) et cinq (5) au fur et à mesure de leur édification.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné atteste et certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties aux présentes, sont conformes, au registre national des personnes physiques. Les parties autorisent expressément les notaires soussignés à faire mention de leur numéro national dans le présent acte.

DECLARATIONS DES PARTIES

- Les parties aux présentes déclarent ne pas avoir obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire; elles déclarent encore ne pas avoir été déclarées en faillite. Elles déclarent n'être l'objet d'aucune mesure de dessaisissement.
- Plus généralement les parties déclarent chacune n'avoir **aucun empêchement** à signer comme tel le présent acte.

Neuvième et
dernier rôle

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur demeure susindiquée.

LOIS ORGANIQUES DU NOTARIAT

Le Notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du Notariat. Ces dispositions exigent du Notaire lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du Notaire que d'autres conseillers juridiques. Le Notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le Notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les parties affirment que le Notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DONT ACTE

Fait et passé à Grâce-Hollogne, en l'étude, date que dessus;

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte pour l'avoir reçu au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

•Notaire Roger MOTTARD



Réf. compt. : C2100268

Annexes: - plan de l'immeuble, permis d'urbanisme.

Enregistré à SAINT NICOLAS, le 13 juillet 2010

Vol. 612 Fol. 55. Case 9...neuf rôles sans renvoi

Reçu: vingt-cinq euros (25,00 €)

Droits d'écriture: 50,00 €

L'Inspecteur PRINCIPAL

J.-L. CHALANT

Transcrit à LIEGE III, le...13 juillet 2010

Dépôt n° 00310 Reçu: 173,12 €