

Rép. :  
Grosse :  
Exp. :  
Copie :  
Extr. :

3403

Lombard

Acte  
Modificatif

Modification acte de base / Dos: QBM sprl n° 11.043 / AV

**L'AN DEUX MIL NEUF**

**Le dix sept juillet**

Par devant Nous, Maître Benjamin PONCELET, Notaire à la résidence de Liège.

**ONT COMPARU:**

1. La société anonyme "**WAVE IMMO 1**" en abrégé "WI1", ayant son siège social à 1180 Uccle, rue Langeveld 8 - Registre des Personnes Morales numéro 0899.382.416.

Société constitué sous forme de société privée à responsabilité limitée, suivant acte reçu par le notaire associé Marc Van Beneden à Bruxelles, le seize juillet deux mil huit, publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 juillet 2008 sous le numéro 126807.

Dont les statuts ont été modifiés, avec modification en société anonyme, aux termes d'un acte reçu par le notaire associé, Olivier Brouwers à Bruxelles, le douze septembre deux mil huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt sept septembre suivant sous le numéro 20080926/154157

Ici représentée, conformément à l'article 21 de ses statuts par un administrateur-délégué, nommé à cette fonction aux termes de l'acte modificatif du douze septembre deux mil huit dont question ci-avant : la société privée à responsabilité limitée "GESTI-INVEST", ayant son siège social à 1140 Braine-le-Château, rue de l'Abbaye 2 - Registre des personnes Morales numéro 0895.685.231, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Olivier Waterkeyn à Waterloo, le vingt neuf janvier deux mil huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt cinq février suivant sous le numéro 030683, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour, ici représentée par son représentant permanent nommé aux termes de l'acte constitutif : Monsieur Diego SMETS, domicilié à Braine-le-Château, rue de l'Abbaye, 2

2. La société anonyme "**QUALITY BUILDING MANAGEMENT**" en abrégé **QBM**, ayant son siège social à 1180 Uccle, rue Langeveld 8 - Registre des Personnes Morales numéro 0444.744.505.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Janssens à Sint Laevens Houten, le trente juillet mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze août mil neuf cent nonante et un sous le numéro 000145

Statuts modifiés à plusieurs reprises et en dernier lieu, aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis-Philippe Marcelis à Bruxelles, le vingt neuf décembre deux mil cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge en date du six février deux mil six sous le numéro 027853





Ici représentée, conformément à l'article 9 de ses statuts, par deux administrateurs-délégués :

- la société privée à responsabilité limitée "GESTI-INVEST", ayant son siège social à 1140 Braine-le-Château, rue de l'Abbaye 2 - Registre des personnes Morales numéro 0895.685.231, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Olivier Waterkeyn à Waterloo, le vingt neuf janvier deux mil huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt cinq février suivant sous le numéro 030683, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour, ici représentée par son gérant nommé aux termes de l'acte constitutif : Monsieur Diego SMETS, domicilié à Braine-le-Château, rue de l'Abbaye, 2; nommée administrateur-délégué, aux termes d'un procès verbal d'assemblée générale en date du premier avril deux mil huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt mai suivant sous le numéro 073503

- Monsieur Diego SMETS, domicilié à Braine-le-Château, rue de l'Abbaye, 2; nommé administrateur-délégué, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du premier avril deux mil neuf, en cours de publication.

#### Exposé préalable :

1. Les comparants sont propriétaires du bien suivant, la société WAVE IMMO 1 à concurrence de neuf cent nonante neuf / millièmes et la société QBM à concurrence d'un / millième, pour l'avoir acquis, aux termes d'un acte reçu par le notaire Poncelet soussigné, le premier août deux mil huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le cinq août suivant dépôt 7288, de la société privée à responsabilité limitée EXCALIBUR et Monsieur Momtez DELLY :

#### VILLE DE LIEGE - cinquième division - EX LIEGE

Article numéro 14751 de la matrice cadastrale

Un building sis à front de l'avenue Blonden où il est coté sous le numéro 46;

- cadastrée d'après titre et d'après extrait de matrice cadastrale récent section B numéro 422 V pour une superficie de deux cent trente mètres carrés;

- Joignant ou ayant joint, outre à ladite rue, Wolf-Borre et ayants droit, Lambot-Schrijven et ayants droit, Janin et Kuhr, ou représentants

Ledit immeuble comprenant :

- un niveau de caves en sous-sol;
- un rez-de-chaussée comportant, outre l'entrée de l'immeuble, un porche, des garages et un local de conciergerie,
- huit étages comportant chacun un appartement; un neuvième étage comportant un studio.



2. Les statuts de l'immeuble ont été arrêtés suivant acte reçu par le notaire Alain Cordier à Liège, le vingt deux octobre mil neuf cent quatre vingt cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le huit novembre suivant volume 4291 numéro 20.

3. L'acte de base prévoyait dans ses parties communes à l'ensemble de l'immeuble le local conciergerie avec toutes ses pièces. Les comparants ont décidé d'en faire une entité privative.

Cet exposé fait :

Les comparants ont ensuite modifié l'acte de base de l'immeuble susmentionné :

1. en créant une entité privative de la conciergerie, comprenant :

En propriété privative et exclusive : une salle de séjour, hall d'entrée, water-closet, à gauche de l'entrée commune, une chambre à coucher et une salle de bains à droite de l'entrée commune

En copropriété et indivision forcée : cinquante / millièmes des parties communes, dont le terrain assise des constructions.

Cette entité se dénommera dorénavant : « **appartement rez-de-chaussée** ».

Il est expressément stipulé que la petite cour et le vide-poubelles resteront parties communes et que tous les copropriétaires pourront y avoir accès. Le vide-poubelles n'étant plus utilisé comme tel, il pourrait être transformé en gaine technique.

2. les quotités en copropriété des lots privés, reprises au point D de l'acte de base initial, de la manière suivante :

- chaque appartement des étages un à huit inclus, cent huit / millièmes (108 / 1.000èmes), soit ensemble pour huit appartements : huit cent soixante quatre / millièmes

864

- le studio du neuvième étage : cinquante et un / millièmes

51

- chaque garage du rez-de-chaussée : sept / millièmes (inchangés), soit ensemble pour cinq garages : trente cinq / millièmes

35

- l'appartement rez-de-chaussée : cinquante / millièmes

50

Ensemble mille / millièmes

1.000

#### ARTICLE 9 DE LA LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les comparants reconnaissent expressément que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les obligations de conseil impartial



imposées au notaire par les lois organiques du notariat ainsi que sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

#### DROITS D'ECRITURE

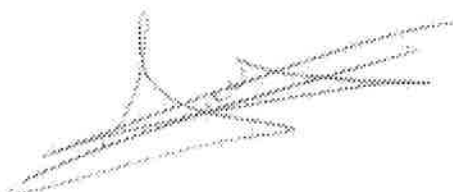
Le droit s'élève à cinquante euros cinquante cents (50 €).

#### DONT ACTE

sur projet préalablement soumis aux parties il y a plus de cinq jours ouvrables, ainsi que celles-ci déclarent le reconnaître

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée des présentes, la comparante, représentée comme dit est, ainsi que les intervenantes, ont signé avec Nous, Notaire.



2009/340/1559 M 28 JUN, 2009  
Enregistré à Liège 1, le  
Vol 174 Fol. 74 Case 07 rôles de rattachement  
Frais : vingt-cinq euros (25 €)

L'Officier d'Etat Civil

O. BENOIST





ETUDE

A. CORDIER  
Notaire  
successeur de

DE

<sup>911</sup>  
M<sup>e</sup> PIERRE BRAAS, NOTAIRE

A LIEGE

---

Dépositaire des Protocoles de Maîtres  
François HAULT, G.-Ch. François HAULT  
et Georges HAULT

---



Inscription hypothécaire à renouveler avant

le .....

Il appartient au détenteur de la grosse de  
veiller au renouvellement de l'inscription,  
au moins deux mois avant l'échéance.



A. CORDIER  
Notaire  
successeur de

E T U D E

D E

**M<sup>e</sup> PIERRE BRAAS**

NOTAIRE

A L I E G E

DU 22 octobre 1985

ACTE DE BASE

d'un immeuble sis à

LIEGE, avenue Blonden, 46.

à la requête de

Monsieur Raymond LOMBARD, de Sprimont

Gomezé-Andoumont.

Expédition 1262



61

A 1262

Salaire N° 8766

M. CORDIER, Notaire à Liège

LIEGE I

## Conservation des Hypothèques de Liège

PREMIER BUREAU

AT

Je soussigné, Conservateur des Hypothèques à LIEGE (1<sup>er</sup> bureau) sur

r un certific

la réquisition de M. CORDIER  
certifie qu'à l'exception des formalités relevées ci-après avec les mentions  
dont elles sont émargées, il n'existe à la date de ce jour inclusivement  
dans les registres de mon bureau :

adiées ;  
léclaratifs  
s baux tra

I. — Aucune inscription d'hypothèque non périmée, ni radiée;

aisie exista

II. — Aucune transcription opérée depuis trente ans

près désigné

d'actes ou jugements translatifs ou déclaratifs de droits  
réels, acquisitions non comprises et de baux;

III. — Aucune transcription effectuée depuis la même date et encore  
légalement existante d'exploits de commandement ou de saisie, de requêtes  
ou ordonnances d'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer.

ège, a1

Le tout en tant seulement que ces formalités concernent les personnes  
et le bien dont la désignation suit et concordent avec cette désigna-  
tion.

, 46, c

### INDICATIONS DU REQUISITOIRE PERSONNES

Voir photocopie de la demande en annexe, contre:  
LOMBARD Raymond et autres

Inscriptions: néant

Inscriptions

Transcriptions: vol 4291.201

Du huit novembre 1980 cinq

Acte de Me A. Cordier, Notaire à Liège,  
le 22 octobre 1980 cinq.

Acte de base et règlement de copropriété  
relatifs au bien de la demande.

vol 883.151

Du seize avril 1950 neuf.

Adjudication publique du Notaire Acte  
en date du sept mars 1950 neuf, à  
la requête de 3 et parant vente



Le conservateur soussigné déclare que les renseignements relatifs aux modifications territoriales (fusions et/ou changements de limites de communes), les immeubles n'ont pas été décrits par le demandeur en mentionnant l'ancienne et la nouvelle description cadastrale, ainsi que la nouvelle dénomination de la commune suivie de l'ancienne.

Timbre fr. 75,—

Salaire fr. 750,—

Corresp. fr. 1,—

Total fr. 825,—

à virer au C. Ch. Post.  
n° 000-2003051-01 de  
la Conservation des  
Hypothèques de Liège,  
1<sup>er</sup> Bureau.  
Rue Louvrex, 33.

Référence à rappeler

N°

Après transcription : 1262

Liège, le huit novembre 1980 cinq.  
Regie huit cent vingt-cinq francs



au profit de 1 et 2 acquérant chacun  
pour moitié d'une maison sise Avenue  
Blonden, 46, cad. Sn B n° 422 0 pour  
230 m<sup>2</sup>

voir 144 n° 8

Du dix sept mars 1960 quatre  
Acte de Me Detienne, Notaire à Liège,  
le 10 mars 1960 quatre

Cession à titre de partage par 2  
au profit de 1 de tous les droits  
indivis, soit la moitié en pleine pro-  
priété dans le bien de la demande  
(pour une contenance de 224 m<sup>2</sup>)

VOIR SIGNATURE  
IN FINE ANNEXE (3)



08 NOV. 1985 DEMANDE DE CERTIFICAT

3. Le conservateur décline notamment toute responsabilité lorsqu'à la suite de modifications territoriales (fusions et/ou changements de limites de communes), les immeubles n'ont pas été décrits par le demandeur en mentionnant l'ancienne et la nouvelle description cadastrale, ainsi que la nouvelle dénomination de la commune suivie de l'ancienne.

Le tout à charge des personnes et concernant les biens ci-après désignés.

LIEGE, 5ème division, anciennement Liège, article  
14751 de la matrice cadastrale :  
immeuble à appartement avenue Blondin, 46, cadas  
section B n° 422/V pour 230 m2.

## DESIGNATION DES PERSONNES

| N° d'ordre | NOMS                                                                                                                                | PRÉNOMS | Profession     | Domicile actuel<br>et antérieur<br>s'il y a lieu | Naissance          | Répertoire |    |         |    | Inscriptions | Tra<br>cript |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|------------|----|---------|----|--------------|--------------|
|            |                                                                                                                                     |         |                |                                                  | a) Date, b) Lieu   | Ancien     |    | Nouveau |    |              |              |
|            |                                                                                                                                     |         |                |                                                  |                    | Vol.       | N° | Vol.    | N° |              |              |
| 1.         | LOMBARD Raymond Théo-<br>dore Ambroise Joseph<br>époux PAUL Christiane                                                              |         | adm. de<br>sté | Sprimont-<br>Gomzé-<br>Andoumont                 | 4/10/1918<br>Liège |            |    |         |    |              |              |
| 2.         | BECKERS Suzanne Jeanne<br>Léonie                                                                                                    |         | s/pr.          | Liège                                            | 31/5/1925<br>Liège |            |    |         |    |              |              |
| 3.         | GREINER Jacqueline<br>Hilda Ernestine épouse<br>Baron de HAULLEVILLE<br>Prosper Charles Ale-<br>xandre Alphonse Nicolas<br>Chislain |         | s/pr.          | Beersel-<br>Lot                                  |                    |            |    |         |    |              |              |
| 4.         | DE KEYSER Bellah Marie<br>veuve GREINER Paul<br>Jules Emile                                                                         |         | s/pr.          | Liège, y décédée le<br>23/12/1958                |                    |            |    |         |    |              |              |
|            |                                                                                                                                     |         |                | Liège, le 25 octobre 1985.                       |                    |            |    |         |    |              |              |

Après transcription : 1262

Liège, le huit novembre 1980 cinq.  
Regie huit cent vingt-cinq pages.

RESERVATION DES BIBLIOTHEQUES

Après transcription : 1262

Liege, le huit novembre 1980 cinq.  
Reze huit cent vingt-cinq francs

### OBSERVATION DE L'HYPOTHÈSE

4060

1987

# APPENDIX



L'an mil neuf cent quatre-vingt-cinq.  
Le vingt-deux octobre.  
Par devant Maître Alain CORDIER, notaire à Liège.

E DE BASE

A COMPARU

Monsieur Raymond Théodore Ambroise Joseph LOMBARD administrateur de société, né à Liège, le quatre octobre mil neuf cent dix-huit, époux contractuellement séparé de bien aux termes d'un acte avenant devant Maître LAUMONT, notaire à Liège, le vingt-cinq juillet mil neuf cent soixante-six, no suivi de modification, de Madame Christiane PAUL, demeurant à Sprimont - Gomzé-Andoumont, Château d'Andoumont.

Lequel a exposé ce qui suit :

CHAPITRE IEXPOSE PRELIMINAIREA. DESIGNATION DU BIEN

(§ à concurren-  
ce de moitié  
indivise cha-  
cun, avec son  
épouse en pre-  
mières nocces,  
Madame Suzanne  
Léonie BEC-  
S, et en vertu  
d'un acte de par-  
te intervenu en-  
eux, dressé  
Maître DETIEN-  
notaire à Liège,  
le dix mars  
mil neuf cent soi-  
xante-quatre,  
transcrit au pre-  
mier bureau des  
Hypothèques à Liège,  
le dix-sept  
octobre, volume 1441  
numéro 8.  
A été approuvé  
le premier  
juillet.

Le comparant déclare être propriétaire d'un immeuble à appartements, sis à LIEGE - Cinquième division anciennement Liège - article 14751 de la matrice cadastrale Avenue Blonden, 46, cadastré section B numéro 422/V pour un contenance de deux cent trente mètres carrés, joignant d'un côté devant ladite Avenue, d'un côté les consort Lambot-Beaumont, du fond Misselyn-Timmermans et de l'autre côté, les consort Wolf-Borre, ou représentants d'eux.

Cet immeuble, ainsi qu'il sera dit ci-après comprend :

- Un niveau de caves en sous-sol.
- Un rez-de-chaussée comportant, outre l'entrée de l'immeuble, un porche, des garages et un local de conciergerie.
- Huit étages comportant chacun un appartement.
- Un neuvième étage comprenant un studio.

B. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur Raymond LOMBARD déclare être personnellement propriétaire de l'immeuble prédécrit pour s'en être porté adjudicataire aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par Maître Auguste AERTS, notaire à Liège, le dix-sept mars mil neuf cent cinquante-neuf transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le seize avril suivant, volume 883 numéro 15, à la requête de Madame Jacqueline Hilda Ernestine GREINER, sans profession épouse de Monsieur Prosper Charles Alexandre Alphons Nicolas Ghislain Baron de HAULLEVILLE, de Beersel-Lot, et c.

Cette dernière en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de sa mère, Madame Bellah Marie DE KEYSER, sans profession, veuve de Monsieur Paul Jules Emile GREINER, de Liège, y décédée le vingt-trois décembre





mil neuf cent cinquante-huit, la laissant pour sa seule héritière légale et ayant annulé tous testaments qu'elle aurait pu faire précédemment, aux termes de son testament olographe en date du deux décembre mil neuf cent cinquante-huit, déposé au rang des minutes du notaire AERT précité, par acte de son ministère du deux décembre mil neuf cent cinquante-huit.

Madame GREINER-DE KEYSER, prénommée, en état propriétaire tant pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Monsieur Ernest DE KEYSER, époux de Madame Marie Florentine MEURICE, de Liège, y décédé le douze février mil neuf cent neuf, que pour lui avoir été attribué aux termes d'actes de partage-cession de droits indivisibles reçus par Maître AERTS, notaire à Liège, le dix-neuf avril mil neuf cent dix, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le dix-huit juin suivant volume 5115 numéro 7, le vingt et un mai mil neuf cent dix, transcrit au même bureau des Hypothèques à Liège, le dix-huit juin suivant, volume 5115 numéro 13 et le neuf mai mil neuf cent quarante-sept, transcrit le vingt et un dito volume 3115 numéro 4.

#### C. DECLARATION D'INTENTION

Le comparant déclare que sa volonté est que l'immeuble prédécrit lui appartenant soit soumis au régime de la copropriété, loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577bis du Code civil et divisé en propriétés privatives distinctes constituées respectivement par :

- les cinq garages du rez-de-chaussée;
- éventuellement, les locaux de la conciergerie;
- les huit appartements constitutifs des huit premiers étages et le studio du neuvième étage, chacun avec comme accessoire inséparable, une cave en sous-sol et une fraction déterminée ci-après des parties communes à tout l'immeuble et notamment du terrain lui servant d'assise.

Le comparant a, en conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi ainsi qu'il suit, tant pour lui, que pour les futurs propriétaires de lots privatifs dont se compose l'immeuble, l'acte de base contenant la division de la propriété et le règlement de copropriété de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler, sont imposées à tous les copropriétaires et ne sont susceptibles de modifications que moyennant l'accord des copropriétaires possédant au moins six cent quarante-neuf/millièmes (649/1.000) des quotités de copropriété.

Ce statut sera opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.



## CHAPITRE II

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE - PLANS

Les plans de l'immeuble dont s'agit ont été dressés par Monsieur l'Architecte Paul JACQUES, à Liège, sous la date du dix juillet mil neuf cent cinquante-neuf.

Monsieur Raymond LOMBARD dépose à l'instant, pour être annexée au présent acte, après avoir été signée "ne varietur" par lui-même et revêtue de la mention d'annexé par le notaire soussigné, copie du plan dont s'agit et contenant en une feuille unique, le sous-sol, le rez-de-chaussée, l'étage type et le neuvième étage.

Il résulte du plan ci-annexé, que l'immeuble comprend, outre le terrain d'assise qui est attaché à titre de partie commune au bien :

En sous-sol :

a) les parties communes à l'ensemble de l'immeuble et notamment : les fondations, les gros murs, poutres et murs structurels de l'immeuble, la cave des compteurs, la chaufferie et son local et tank à mazout, la cage d'ascenseur, le sas et la cage d'escalier, le local "buanderie", les dégagements, les soupiraux, gaines, ventilations, décharges, conduits de cheminées, vide-poubelles et autres appareillages à l'usage commun.

b) des parties privatives étant neuf caves portant le numéro de l'étage auquel elles se rapportent respectivement.

Au rez-de-chaussée :

a) des parties communes à l'ensemble de l'immeuble et notamment :

- un local conciergerie comprenant : une salle de séjour, hall d'entrée, water-closet, à gauche de l'entrée commune; et une chambre à coucher, salle de bains et petite cour à droite de l'entrée commune;

- un porche d'entrée avec double porte, un sas d'entrée, la cage d'ascenseur et la cage d'escalier, les gaines, ventilations, décharges, canalisations, évacuation et conduits de cheminée;

- l'aire de manoeuvre et l'accès (avec portes) aux emplacements pour voiture situés à l'arrière de l'immeuble, la toiture couvrant tout l'arrière du rez-de-chaussée.

b) des parties privatives étant cinq emplacements pour voitures numérotés de un à cinq, comprenant en propriété privative et exclusive chacun : l'emplacement proprement dit et son revêtement de sol :

Variante : Le comparant se réserve la possibilité tant qu'il est encore propriétaire d'un bien privatif dans l'immeuble, de transformer les locaux



ixième  
illet.



actuellement repris comme étant à usage de conciergerie, repris ci-avant dans les parties communes, en parties privatives, avec attribution de quotités dans les parties communes, lesdits locaux perdant alors leur affectation actuelle (étant fait observer que, dans ce cas, les locaux du rez-de-chaussée ne participent pas dans les frais communs).

A chacun des étages un à huit :

a) des parties communes à l'ensemble de l'immeuble et notamment : l'escalier avec sa cage; l'ascenseur et sa cage; palier et sas d'accès avec porte; les gaines, ventilation aëras, décharges, canalisations, évacuations; conduits de cheminée;

b) des parties privatives étant un appartement d'une superficie d'environ cent quatre mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés, terrasse, balcons et loggias compris, comprenant : en façade à l'Avenue Blonden, une salle de séjour avec balcon et loggia et un coin repas; hall d'entrée, cuisine, vestiaire, water-closet, salle de bains; à l'arrière, deux chambres à coucher dont l'une avec terrasse.

Au neuvième étage :

a) des parties communes à l'ensemble de l'immeuble et notamment : les toitures avec ossature et isolation en couverture des huitième et neuvième étages; les cheminées, gaines avec ventilation aëras, souches, couvertures et accessoires, le cabanon de l'ascenseur avec sas et machinerie, la cage d'escalier; les canalisations, chéneaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec les chutes et accessoires.

b) des parties privatives étant un studio d'une superficie d'environ cinquante-six mètres carrés cinquante-sept décimètres carrés, terrasse comprise, comprenant : une terrasse à l'avant, un hall d'entrée, cuisine et salle de bains, séjour à l'arrière.

Variante : Le comparant se réserve la possibilité, tant qu'il restera propriétaire de l'appartement du huitième étage et du studio du neuvième étage, de rendre privatif l'escalier et sa cage entre les huitième et neuvième étages, moyennant le respect de servitudes d'accès et de déménagement dont il sera question ci-après au Chapitre V - point B et ce, sans modification des quotités dans la copropriété.

Cet aménagement pourra être effectif sans réunion de l'assemblée des copropriétaires et de par la seule décision du propriétaire.

Remarque concernant le chapitre deuxième

Au cas où le comparant déciderait de transformer les locaux de la conciergerie en propriétés privatives, les copropriétaires auront l'obligation d'apporter leur concours



aux actes notariés nécessaires et notamment de céder les quotités en copropriété des parties communes nécessaires à la constitution de ce lot privé nouveau, sans frais pour eux, mais également sans indemnité à leur profit du chef de la rétrocession desdites quotités ou de quelque autre chef que ce soit; les ventes à leur profit seront, en effet, toutes affectées, dès leur conclusion, d'une condition résolutoire dans la mesure nécessaire à la rétrocession des quotités à attacher au lot privé nouveau et le prix de vente des différents lots privés seront toujours fixés en fonction de cette éventualité.

Monsieur Raymond LOMBARD ferait constater dans un acte authentique à ses frais :

- 1° Les modifications apportées en cas de transformation des locaux de la conciergerie en bien privatif.
- 2° Les modifications apportées dans la répartition des quotités afférentes à chaque propriété privée dans les parties communes.

### CHAPITRE III

#### DIVISION DE L'IMMEUBLE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

##### A. DIVISION EN PROPRIETES PRIVATIVES

En conséquence de ce qui est dit ci-avant, Monsieur Raymond LOMBARD déclare procéder à la division de l'immeuble susdésigné dont il est propriétaire à Liège, Avenue Blonden, 46, en quatorze propriétés privées distinctes (cinq garages, huit appartements et un studio) dont la composition est décrite au chapitre II et la définition précisée au chapitre IV du présent acte de base, chacune de ces propriétés comprenant une quotité dans la copropriété du terrain d'assise et des parties communes à tout l'immeuble.

Remarque : En principe, il est rattaché à chaque appartement ou studio, une cave, sans qu'il soit attribué à ces dernières de quotités dans les parties communes; il en résulte que l'affectation de plusieurs caves ou la non affectation de cave à un lot privé ne modifierait pas la quotité de copropriété attachée à ce lot.

##### B. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

1. En vue de la réalisation en propriétés privées distinctes des quatorze entités constitutives de l'immeuble susdésigné et en exécution de l'article 577bis du Code civil, le comparant déclare vouloir opérer la division de l'immeuble en parties privées et en parties communes et créer des biens immobiliers distincts, susceptibles de



sième  
llet.





faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès ou de tous autres contrats.

Chacun de ces biens comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et d'indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque bien privé tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction fixée ci-après dans les parties communes.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire.

De même, toute hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités des parties communes qui y sont inséparablement attachées.

2. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de son annexe, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant de bien privatif dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété, sera proportionnelle aux quotités dans les parties communes attachées à chaque lot privatif.

### C. DEFINITION DES PARTIES ET CHOSSES COMMUNES

En général, on doit considérer comme communes les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de tous les lots constitutifs de l'ensemble immobilier dont s'agit; en cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté.

L'énumération qui suit des parties communes est purement exemplative et nullement limitative.

#### a) Parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Ce sont notamment : la totalité du terrain servant d'assise à l'immeuble d'une superficie cadastrale de deux cent trente mètres carrés;

Tous les ouvrages exécutés sur le terrain et notamment : les fondations, l'ossature, les façades, poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignon construits en mitoyenneté, la mitoyenneté de tous murs séparatifs entre parties communes et lots privés.



La toiture de l'immeuble avec son ossature, son isolation, son recouvrement et tous accessoires.

Les raccordements généraux aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau, de gaz, de télédistribution et d'électricité jusqu'aux compteurs privés et les raccordements au réseau du téléphone d'état.

Les ornements extérieurs des façades.

Les décharges des eaux ménagères, les chutes des water-closets, les gaines des cheminées qui sont parties communes soit à tout l'immeuble, soit à ceux des appartements qu'elles desservent respectivement.

Tout système d'appareillages spéciaux, tels que minuterie, installation de parlophone et d'ouvre-portes, sonnerie à rue.

Le dégagement, la cave aux compteurs, les soupiraux et sterfputs en sous-sol.

La cave chaufferie avec toutes installations techniques concernant le chauffage central et notamment les canalisations d'amenée du combustible, la ou les chaudières; les éventuelles installations de chauffage des locaux communs.

L'entrée de l'immeuble avec porte, le corridor et le palier d'accès à la cage d'escaliers au rez-de-chaussée avec les enduits des murs et plafonds, les revêtements de sol et lambris, les décorations, la porte d'entrée à rue, le combiné des boîtes aux lettres, les installations d'éclairage.

L'escalier avec sa cage, ses paliers revêtements, éclairage, décorations depuis le sous-sol jusqu'au neuvième étage (ou jusqu'au huitième étage en cas d'application de la variante dont question ci-avant).

Les compteurs particuliers d'électricité des parties communes de l'immeuble, avec toutes leurs installations, rien réservé ni excepté.

Le local conciergerie avec toutes ses pièces.

L'accès aux garages avec portes, l'aire de manoeuvre pour voiture et la toiture couvrant tout l'arrière du rez-de-chaussée.

En général, toutes les parties et choses de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Observation : Sur les plans de l'immeuble, il est prév



trième  
illet.

*[Signature]*



l'existence de vide-poubelles qui son actuellement et resteront hors service, moins d'une décision prise à la majorité requise par l'assemblée générale de copropriétaires.

**b. Statuts des parties communes.**

1. Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes attachées à leurs biens privatifs dans le respect de la notion de bon père de famille et conformément aux dispositions légales et aux stipulations du règlement général de copropriété.

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 propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacune d'elles. L'hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privative greven de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

2. Aucune modification ne peut être apportée aux choses communes, même à l'intérieur des parties privatives, qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale prise à la majorité des six cent quarante-neuf millièmes (649/1.000) des quotités en copropriété et sous la surveillance de l'architecte et, si c'est nécessaire, de l'ingénieur désigné par ladite assemblée. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte et éventuellement de l'ingénieur seront à la charge du ou des propriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les propriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects que ces travaux de modification pourraient entraîner tant aux autres propriétés privatives qu'aux parties communes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée, sans la même autorisation, aux choses privatives qui doivent être entretenues comme choses communes, pour des raisons de style et d'harmonie de l'immeuble.

**D. REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE**

Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en mille/millièmes.

Elles sont réparties entre les différentes propriétés privatives constitutives de l'immeuble, comme suit :

- chaque appartement des étages un à huit inclus, cent quatorze/millièmes, soit ensemble pour huit



|                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| appartements : neuf cent douze/millièmes                                                                       | 912/1.000  |
| - le studio du neuvième étage : cinquante-trois/millièmes                                                      | 53/1.000   |
| - chaque garage du rez-de-chaussée : sept/millièmes<br>soit ensemble pour cinq garages : trente-cinq/millièmes | 35/1.000   |
| Ensemble : mille/millièmes                                                                                     | 1000/1.000 |

Ces quotités dans les diverses choses communes sont fixées principalement en vue de la répartition des charges communes.

Il est expressément stipulé que, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privatifs, notamment à la suite de transformations ou de modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, la ventilation des quotités dans la copropriété ne pourra être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des six cent quarante-neuf/millièmes (649/1.000) des quotités en copropriété.

#### CHAPITRE IV

#### PARTIES PRIVATIVES

##### A. DEFINITION

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

Sont, en conséquence, privatives, notamment les choses suivantes :

a) Tous les éléments constitutifs d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels : les planchers, parquets et carrelages et autres revêtements avec leur chape éventuelle; le revêtement des murs et plafonds avec leur décoration; les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes; les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes; les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leurs appareillage et conduites, toutes les canalisations intérieures des biens privatifs avec compteurs; l'ouvre-portes intérieur.

b) Tous les accessoires à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs; toutes canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.



c) Les caves qui seraient éventuellement adjointe à un lot privé.

En général, sont privatifs tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

#### B. STATUT DES PARTIES PRIVATIVES

1. En principe, les propriétaires 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, en tout cas, rien faire qui puisse nuire au droit des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils peuvent modifier, comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privatives 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 propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes sans l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des six cent quarante-neuf/millièmes (649/1.000) des quotités en copropriété.

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 par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des six cent quarante-neuf/millième (649/1.000) des quotités en copropriété.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des loggias, des balcons, des persiennes et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par inaction les autres propriétaires, le gérant aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais de propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée restée sans effet pendant trente jours.



3. Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles sont attachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

## CHAPITRE V

### SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES

Le placement de l'immeuble susdécris sous le régime de la division horizontale et de la copropriété forcée est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes de père de famille, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

#### A. SERVITUDES PERE DE FAMILLE

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

1. Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'un bien privatif sur un autre ou des propriétés privatives sur la copropriété (ou vice-versa).

2. L'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou des parties communes des canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, et caetera.

3. L'existence de toutes tuyauteries notamment, les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, et caetera.

4. Et, en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

#### B. SERVITUDES CONVENTIONNELLES

1. Une servitude au profit de la copropriété est créée à charge du studio du neuvième étage pour permettre l'accès par sa terrasse avant de la toiture couvrant le huitième étage, pour tous travaux d'entretien de réparation et de renouvellement ainsi que l'entretien et le nettoyage des conduits, gaines et autres parties ou appareillages communs qui s'y trouveraient ainsi que pour l'accès des potences et poutrelles de déménagement et du monte-charge.

2. Une servitude est créée grevant les terrasses, balcons et coursives pour permettre le passage des personnes occupées aux travaux d'entretien et de réparations (même aux



parties ou choses privatives) ainsi qu'aux déménageurs.

3. La partie arrière du rez-de-chaussée est grevée d'une servitude de non exhaussement au profit des lots privés des étages.

4. Au cas où le comparant déciderait de faire application de la "variante" dont question au Chapitre II ci-avant, prévoyant de rendre privatifs l'escalier et sa cage entre les huitième et neuvième étages, il sera créé au profit de la copropriété une servitude sur ledit escalier pour permettre l'accès à la toiture pour les travaux prévus à la servitude créée sub 1.

#### C. OBLIGATIONS DIVERSES

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant en sera prévenu vingt-quatre heures à l'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.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou crépissage des façades.

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres propriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

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

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

#### CHAPITRE VI

##### RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

Tous les copropriétaires de l'immeuble, faisant



ième  
ernier  
llet.

21

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers et leurs ayants droit et ayants cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

A. STATUT REEL

Elles ne sont susceptibles de modifications que moyennant l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pris à la majorité des six cent quarante-neuf/millièmes (649/1.000) des quotités en copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel; il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la



jouissance de l'ensemble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque de l'immeuble.

Sauf exception, il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des six cent quarante-neuf/millièmes (649/1.000) des quotités en copropriété.

Ces modifications ne seront pas soumises à transcription mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en sa demeure et, pour autant que de besoin, au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Liège.

#### DECLARATIONS DIVERSES

1. Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance mais sans déplacement, auprès du syndic de l'immeuble, du statut immobilier avec ses annexes ainsi que ses modifications.

2. Le notaire soussigné certifie avoir vérifié l'identité du comparant sur le vu des documents d'état civil prescrits par la loi.

Les frais, droits et honoraires des présentes, en ce compris les frais de plan, sont estimés à QUARANTE-SIX FRANCS (46.-) par millième dans les parties communes.

#### DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Lecture faite, Monsieur Raymond LOMBARD a signé avec le notaire...

Liège II 60/462

rôle au renvoi, le 24 OCT. 1985

94 folio 96 case 12

deux cent vingt-cinq francs

Le Receveur



A. CORDIER

Notaire

Boulevard de la Sauvenière, 140/002  
4000 LIÈGE - Tél. 041 / 23.25.52

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS

SIS A LIEGE, Avenue Blonden, 46

-----  
EXPOSE GENERAL  
-----

Article un.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe premier du Code civil et en exécution de ce qui est dit au chapitre VII, de l'acte de base auquel est annexé le présent règlement général de copropriété, le comparant a établi, ainsi qu'il suit, le règlement général de copropriété dudit immeuble.

Les dispositions contenues au règlement général de copropriété ne pourront être modifiées ainsi qu'il est stipulé à l'acte de base, savoir :

A.- Celles contenues au STATUT REEL, formant le titre I ci-après, que moyennant l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pris à la majorité des sept cent cinquante/millièmes (750/1.000) des quotités en copropriété.

B.- Celles contenues au REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR, formant le titre II ci-après, que moyennant l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pris à la majorité des six cent vingt/millièmes (620/1.000) des quotités en copropriété.

TITRE I - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - ADMINISTRATION

Article deux.- Organe d'administration.

L'administration de l'immeuble au sens le plus large appartient, en ce qui concerne les intérêts communs, à l'assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est donc souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci, en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

L'administration courante est dévolue par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble à un gérant-syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes indivis ou le plus âgés des copropriétaires en fait les fonctions.



ASSEMBLEES GENERALES

Article trois.- Assemblée statutaire et assemblée extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de l'immeuble se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu fixés dans les convocations.

Elle délibère notamment sur les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, les conflits entre les copropriétaires et la copropriété.

En dehors de l'assemblée ordinaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être 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 des propriétaires possédant ensemble au moins six cent vingt/millièmes (620/1.000) des quotités en copropriété. En cas d'inaction du syndic pendant plus de quinze jours, l'assemblée sera valablement convoquée par un des copropriétaires.

Article quatre.- Convocations.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, à l'avance, par lettre recommandée à la poste aux adresses connues des propriétaires ou par lettre-missive remise contre accusé de réception.

Les délais sont obligatoirement réduits à cinq et huit jours pour les assemblées à réunir sur seconde convocation.

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.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points de l'ordre du jour; toutes discussions sur d'autres objets ne pourraient être suivies d'une délibération ayant force obligatoire.

Article cinq.- Composition et tenue de l'assemblée Procès-verbaux.

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, d'un représentant statutaire ou du syndic, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire ~~et s'il~~



3  
n'est lui-même copropriétaire et s'il n'est investi d'un mandat régulier et écrit.

Les mandats devront 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.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autres causes légales, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à des nus-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultatives, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec une voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon les instructions données par les mandats.

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires même absents ou opposants.

Article six.- Quorum de présence.

Sauf dispositions contraires pouvant résulter de la loi ou du présent règlement général de copropriété, toute assemblée générale, pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir, par présence personnelle ou par représentation, plus de la moitié des copropriétaires, représentant ensemble plus de la moitié des quotités en copropriété.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à cinq jours au moins et huit jours au plus et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés, sauf pour les cas où une majorité de vote supérieure à la majorité absolue est requise.

Article sept.- Voix - Majorité.

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans la copropriété et les décisions sont prises à la majorité absolue des voix valablement exprimées sauf dans les cas où une majorité plus forte est requise par l'acte de base auquel est annexé le présent règlement général de copropriété ou par le présent statut ou



4

par le règlement d'ordre intérieur.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial et signés des membres de l'assemblée.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que les autres archives de gestion de l'immeuble.

## CHAPITRE II - CHARGES COMMUNES

### SECTION 1 - DEPENSES COMMUNES

#### Article huit.-

Sauf exception prévue par le présent règlement, les charges communes de l'immeuble se répartissent entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes que chacun possède dans l'ensemble des choses communes.

#### Article neuf.-

Les charges nées des besoins communs, de même que les charges d'entretien et de réparations communes, ainsi que les frais d'entretien des choses communes sont supportées par les copropriétaires, proportionnellement à leur part dans le bien commun, telle qu'elle est fixée à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété.

A titre exemplatif, sont rangées parmi les charges communes :

- Les dépenses de consommation d'électricité pour l'éclairage des parties communes;
- Les frais et dépenses relatifs à l'ascenseur;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude avec la consommation d'eau et de force motrice nécessaire, les frais de chauffage éventuel des parties communes de la Résidence et la charge de quote-part des dépenses de combustible et accessoires constituant le forfait non réparti entre les occupants;
- Les dépenses relatives au service de conciergerie ou de nettoyage de l'immeuble (gages - charges sociales - ustensiles - produits d'entretien, et caetera);
- Les frais éventuels d'administration et de gérance;
- Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des choses communes;
- Les primes d'assurances intéressant l'ensemble de l'immeuble;
- Tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes;
- Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.



Article dix.-

Tous les frais relatifs aux garages du rez-de-chaussée, étant à titre exemplatif et non limitatif, les réparations, entretien, remplacement des portes d'entrée, aire de manoeuvre, toiture seront supportés exclusivement par les propriétaires des cinq garages sans intervention des propriétaires des appartements.

Toutes les dépenses relatives à ces garages seront donc divisées en cinq parts égales sans tenir compte du nombre de millièmes dans les parties communes.

SECTION 2 - FLUIDES - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - IMPOTS

Article onze.- 1/ Fluides.

En principe, les consommations individuelles de gaz, d'électricité, d'eau courante, d'énergie quelconque et autres sont payées par le propriétaire ou l'occupant.

Des branchements avec compteurs sont établis pour chaque bien privatif, pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels n'est ou ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général et réglée par les soins du syndic, mais le décompte individuel se détermine par les indications des compteurs individuels des biens privatifs.

2/ Chauffage.

L'immeuble sis à Liège, Avenue Blonden, 46, étant desservi par une installation de chauffage central, tous frais d'entretien au sens le plus large et toutes charges d'utilisation répartis en proportion des droits des propriétés desservies dans la copropriété spéciale de la Résidence.

Les achats de combustibles sont faits par le syndic ainsi que les paiements en résultant.

Le coût de la consommation du combustible, d'eau et de force motrice pour le chauffage est réparti entre les propriétaires ou occupants desservis de la manière suivante

1.- TRENTE POUR CENT (30 %) seront répartis à titre de charges communes de la Résidence, pour couvrir les déperditions de calories en tenant compte du rendement des



6

brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes et des colonnes principales traversant les parties privatives.

2.- SEPTANTE POUR CENT (70 %) seront répartis entre les propriétaires ou occupants bénéficiant du chauffage soit suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur, s'il en est placé soit, à défaut de compteurs individuels, au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans la copropriété de l'immeuble résidentiel.

Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privé devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés au-dessus de zéro.

3.- Il est interdit d'augmenter le nombre de radiateurs ou leur surface de chauffe sans le consentement du syndic. Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée suivant le calcul que le syndic en fera, ainsi que les frais d'intervention du spécialiste que le syndic aura le droit de consulter.

4.- Il est de même interdit de fermer complètement les radiateurs en période de chauffe.

### 3/ Eau chaude.

X L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central et l'importance des consommations individuelles sera déterminée par les compteurs de chaque bien desservi.

Le prix d'un mètre cube d'eau chaude consommée sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence statuant à la majorité simple des voix, sur proposition du syndic, basée sur les indications fournies par l'installateur ou toute autre compétence.

### Article douze.- Répartition des charges d'impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans la copropriété.

## SECTION 3 - REPARATIONS

### Article treize.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :



4

Réparations urgentes;  
Réparations indispensables mais non urgentes;  
Réparations et travaux non indispensables.

Article quatorze.- Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau, de gaz; les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les problèmes à la chaudière, et caetera, le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation préalable.

Article quinze.- Réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant.

Ces réparations et travaux décidés et commandés par le conseil de gérance, s'il en existe ou, à son défaut, par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

Article seize.- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins cinq cent/millièmes (500/1.000) de l'immeuble et ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des sept cent cinquante/millièmes (750/1.000).

Toutefois, les travaux pourront être décidés par une majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

Article dix-sept.-

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations, travaux de nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier septembre.

Tous les copropriétaires et occupants devront



8

supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou recrépissage des façades, la réparation de la toiture, terrasses, et caetera.

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

#### SECTION 4 - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

Article dix-huit.- De la responsabilité en général  
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 au prorata du nombre de 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.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion de coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici, les signer valablement à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurances.

#### STIPULATION SPECIALE

Il est expressément stipulé que, par le seul fait de leur acquisition, les futurs copropriétaires de l'immeuble, objet des présentes, s'engagent à continuer pour le terme qui reste à courir, toutes polices d'assurances en



9

cours au moment de leur acquisition et couvrant tous risques quelconques relatifs à l'immeuble.

Les dispositions qui suivent seront donc d'application sous réserve de cette stipulation relative aux contrats actuellement existants.

Article dix-neuf.- Des risques et de leur couverture.

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, des accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte de loyers, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, bris de glaces, dégâts des eaux et, éventuellement, les accidents de travail et autres, l'utilisation de l'ascenseur et caetera..., le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Article vingt.- De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux.

Le syndic souscrira également, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel 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 de l'immeuble;
- soit de toutes autres causes imprévies dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chutes de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux.

Si l'assemblée en décide ainsi, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes, plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux" pour couvrir les dégradations de l'immeuble consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des chenaux, des gouttières ainsi que les dégâts pour l'infiltration d'eau de pluie au travers de la toiture.

Ces contrats sont résiliables annuellement.

Article vingt et un.- Assurances "accidents de travail et autres" - Assurances couvrant l'utilisation de l'ascenseur

- 1) Si l'assemblée en décide ainsi, une assurance



également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre les accidents de travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incombier aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble à raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions.

2) Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic de l'immeuble contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant de la Résidence, un propriétaire, une personne au service de celle-ci ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite par le syndic de l'immeuble ou sous son contrôle pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des biens desservis par les ascenseurs.

Les primes constitueront des charges communes spéciales à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété intéressée.

Article vingt-deux.- Assurance du mobilier - locataires.

Chaque copropriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier à ses frais, comme bon lui semble, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

Article vingt-deux/bis.- Garages - Parkings.

Toutes assurances du chef des garages-emplacements pour voitures automobiles seront à la charge des copropriétaires ou occupants de ceux-ci.

Les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins.

Article vingt-trois.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple et elles seront obligatoires pour tous.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par l'un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire ou, plus généralement, pour toute raison personnelle à l'un des copropriétaires,



11

cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

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 assurances de la communauté.

Article vingt-quatre.- Cas d'un sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée mais en tous cas en compte rubriqué.

Article vingt-cinq.- De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) - Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs parts dans le bien commun, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts dans le bien commun.

b) - Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale n'en décide autrement à la majorité de sept cent cinquante/millièmes (750/1.000).

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotités de chacun dans le bien commun et exigible dans les trois mois de la décision qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne



désirent pas acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du principal.

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 éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans le bien commun.

#### Article vingt-six.- Des assurances supplémentaires

a) - Si des embellissements ont été effectués par des propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans l'avancement des frais de reconstruction éventuelle.

b) - Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

#### Article vingt-sept.-

Les charges des assurances dont question ci-dessus et qui sont souscrites pour le compte de la communauté, doivent être considérées comme charges communes et réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans la copropriété.



## SECTION 5 - RECETTES COMMUNES

### Article vingt-huit.-

Dans le cas où de recettes communes seraient effectuées en raison des parties communes, elles seraient acquises aux copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété.

## SECTION 6 - MUTATION DES BIENS PRIVES

### Article vingt-huit/bis.

1. Le syndic tient à jour la liste de tous les copropriétaires.

2. Toute mutation dans la propriété d'un bien privé lui est notifiée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé ou par la remise contre accusé de réception d'une attestation mentionnant notamment la date et la nature de la mutation ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le notaire instrumentant en cas de mutation entre vifs ou le notaire liquidateur de la succession en cas de mutation pour cause de décès.

Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants droit ou ayants cause du propriétaire décédé, tenus solidairement et indivisiblement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.

3. En cas d'indivision d'un bien privé, de démembrement de la propriété de celui-ci, le syndic concerné doit être avisé par lettre recommandée du nom et de l'adresse de celui des propriétaires ou titulaires de droits réels qui les représente valablement à l'égard de la copropriété.

## CHAPITRE III

### DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS

#### Article vingt-neuf.-

L'immeuble, objet des présentes, est en principe destiné à la "résidence privée", ce terme étant employé par opposition à "usage de bureaux" ou "locaux commerciaux" ou "ateliers", ce que sa destination même cherche à éviter.

Toutefois, au cas où les locaux du rez-de-chaussée cesseraient d'être affectés à la conciergerie, il pourrait y être installé des bureaux ou un local pour l'exercice de profession libérale.

De même, l'appartement du premier étage sera à usage d'habitation privée, de bureaux ou d'exercice de professions libérales. Sont autorisés, notamment, les

*Quels appari-*



cabinets médicaux ou assimilés, les cabinets d'avocats ou d'architectes, les bureaux d'assurances ou de représentation, agence de voyages, et caetera.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

1/ - Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;

2/ - Aucun établissement industriel ou atelier quel qu'il soit;

3/ - Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur et les émanations pourrait nuire aux voisins et aux occupants de l'immeuble;

4/ - Aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs, autres que ceux destinés à l'usage ménager qui devront être munis obligatoirement d'un dispositif anti-parasites;

5/ - Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meubles;

6/ - Aucune réunion publique syndicale;

7/ - Aucun professorat, d'instruments de musique ou de danse;

8/ - Aucun dépôt de marchandises;

9/ - Aucune exploitation artisanale;

10/ - Aucun institut de culture physique, de gymnastique.

Ces exemples n'étant données qu'à titre indicatif et non limitatif, le conseil de gérance ayant le pouvoir d'interpréter la présente disposition.

## TITRE II - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### CHAPITRE I - GENERALITES

#### Article trente.- Dispositions générales.

Il est arrêté pour/et au nom de tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des sept cent cinquante/millièmes (750/1.000) des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications de ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates, dans les procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial "Livre de gérance" tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, les statuts de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privé, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura



15  
l'obligation de s'y conformer au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce règlement par le seul fait de son occupation ou de son acquisition.

## CHAPITRE II - OCCUPATION

### Article trente et un.- Occupation des biens privés

Les appartements de l'immeuble ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter celui-ci honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal : l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de radio et de télévision est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants et celui quel que soit le moment du jour et de la nuit.

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 de bouteilles de gaz comprimé est strictement interdite.

### Article trente-deux.- Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble.

Les travaux de peinture aux façades (y compris châssis, garde corps, persiennes), devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée, envoyée par le syndic, d'une amende de DIX MILLE FRANCS par mois de retard au profit du fonds de réserve.



16

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde-manger, linges ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames.

Article trente-trois.- Publicité.

La publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées :

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Sur la boîte aux lettres de chaque appartement pourront figurer le nom et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.

Article trente-quatre.- Animaux.

L'existence dans l'immeuble et plus particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, et caetera...) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance.

Le syndic pourra toujours en prescrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité et au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Article trente-quatre/bis.- Déménagements.

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.

Article trente-cinq.- Charges administratives.

Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de police, de voirie et des règlements communaux.

Article trente-cinq/bis.- Police de l'immeuble.

Chaque syndic est investi de tous pouvoirs de



police nécessaires 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 chacune des entités seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants cause.

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 tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans l'entité concernée, le respect des prescriptions de l'acte de base et du règlement de copropriété.

Article trente-six.- Utilisation des parties communes.

Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.

L'entrée, les couloirs, les escaliers, paliers devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que : broissage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, et caetera...

La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

Article trente-sept.-

Le bois et le charbon devront être remontés exclusivement avant huit heures du matin.

Les raccordements des appareils à gaz devront être en tuyaux rigides.

Article trente-huit.

L'entretien de l'immeuble est confié à un ou une concierge. Les frais de conciergerie sont considérés comme une charge commune de l'immeuble.

Toutefois, il peut être fait appel à une femme d'ouvrage pour l'entretien des trottoirs et communs, si l'assemblée générale en décide ainsi. Les frais qui en résulteraient seraient considérés comme charges communes et répartis entre tous les copropriétaires suivant leurs droits dans la copropriété.

A défaut de recourir à un service d'entretien extérieur, les frais de nettoyage des parties communes et du



18

trottoir seront répartis conformément à ce qui est stipulé à l'article dix du présent règlement de copropriété.

Le gérant veillera également à faire ramoner les cheminées une fois par an.

Article trente-huit/bis.- Ascenseurs - Entretien - Utilisation.

L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés à une firme spécialisée.

Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution; après usage, la porte doit être fermée soigneusement et sans bruit.

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.

Les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour les déménagements.

CHAPITRE III - DISPOSITION CONCERNANT LES GARAGES

Article trente-neuf.- Règles d'utilisation.

Les parties communes, l'entrée, la rampe d'accès et l'aire de manœuvre des véhicules, devront être libres en tout temps.

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

Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure des emplacements pour voitures.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans les garages à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale. Les appareils chargeurs de batteries sont interdits.

Le stationnement des véhicules sur les rampes et aires de manœuvres ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

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



19

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

L'usage de l'eau par les occupants des garages et emplacements pour voitures ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec le conseil de gérance.

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

Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements pour véhicules automobiles doivent contenir une clause spéciale portant que l'emplacement loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

#### CHAPITRE IV - BAUX

##### Article quarante.-

Le propriétaire pourra donner son bien en location: il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Les baux devront contenir également, la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du



paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la gérance au moment du départ.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou des tiers.

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.

En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires, un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte du complexe.

En cas d'inobservation de la charte par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

#### DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base de l'immeuble avec lequel il forme un tout. Il sera transcrit en même temps que cet acte.

Il est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui possèdent un droit de quelque nature que ce soit dans ledit immeuble.

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

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans l'ensemble immobilier devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents 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 leurs forme et teneur, par tous les ayants droit et ayants cause à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

#### CHAPITRE V - GERANCE

##### Article quarante et un.-

Il y aura un syndic chargé de la surveillance générale, ainsi qu'il est dit au statut.

Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires soit en dehors d'eux.



Les émoluments du syndic fixés par l'assemblée générale constitueront des frais communs.

Article quarante-deux.-

Le syndic présente ses comptes annuellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part des dépenses; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article quarante-trois.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le syndic lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

Article quarante-quatre.- Provision à verser au syndic.

Le syndic ouvrira un compte chèques postaux ou un compte en banque sous son nom et avec la mention "GERANCE DE L'IMMEUBLE, Avenue Blonden, 46, à Liège".

Des provisions seront à verser par chaque propriétaire au prorata des quotités indivises dans les parties communes et sur invitation du syndic.

La somme à verser sera celle désignée par la première assemblée générale qui pourra toujours modifier la quantum suivant les besoins de l'immeuble.

Ces provisions resteront toujours en compte "GERANCE DE L'IMMEUBLE" et chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présenté, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

A défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la huitaine de l'envoi du compte, celui-ci sera majoré, au profit du fonds commun, d'une pénalité de un pour cent par quinzaine de retard, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine, commencée étant due en entier.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant trente jours, le syndic pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz et d'électricité du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant s'avisait de briser l'un ou l'autre des ces scellés, il sera passible d'une amende de DIX MILLE FRANCS par scellé brisé, à verser au fonds commun, sans préjudice des poursuites judiciaires.



22

La présente clause ne pourra jamais être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.

#### DISPOSITIONS GENERALES

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre que désignera le Président du Tribunal de Première Instance de Liège.

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

a) Les dispositions de la loi du huit juillet 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 de base.

b) les droits et obligations résultant des dispositions contenues dans l'acte de base et ses annexes et qui sont la contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

Arrêté et signé par le soussigné pour être annexé à l'acte de base de l'immeuble, sis à Liège, Avenue Blonden, 46.

Liège, le

