

Résidence "ILE DE FRANCE"
No entreprise : 0891.650.130

ACTE DE BASE

de la

Résidence « Ile de France », quai de Rome, 61 à Liège
initialement dénommée « Quai de Rome – BLOC IV »

par le constructeur S. A. Entreprises Amelinckx

Révision No 1
effectuée dans le cadre de la loi du 2 juin 2010

Liège, le 19 juin 2013

Résidence "ILE DE FRANCE"
No entreprise : 0891.650.130

Liège, le 19 juin 2013.

ACTE DE BASE
de la Résidence « Ile de France », quai de Rome, 61 à Liège
initialement dénommée « Quai de Rome – BLOC IV »
par le constructeur S. A. Entreprises Amelinckx
Révision No 1 effectuée dans le cadre de la loi du 2 juin 2010

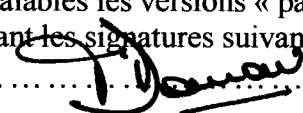
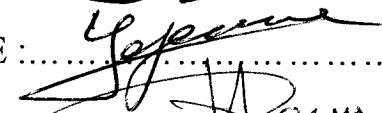
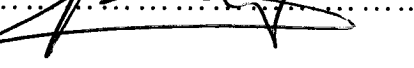
Table des matières

I.	Table des matières.....	page 1
II.	Preuve de conformité du document.....	page 1
1.	Document de référence.....	page 2
2.	Obligations des futurs vendeurs au sujet du document de référence.....	page 2
3.	Justification de la création de la présente Révision No 1.....	page 2
4.	Principaux points abordés par les lois citées au paragraphe 3 de cette révision No1.....	page 3
5.	Publicité de cette Révision No 1.....	page 4
Annexe No 1 : copie de la table des matières de l'acte de Base original (document de référence).....		page 5

Ce document comporte 8 pages en tout, en plus de la page de garde.

Preuve de conformité du document

Afin que la preuve soit apportée que le document utilisé lors des actes notariaux effectués à partir de la date de validité de cette « Révision No 1 » soit bien celui adopté par l'Assemblée Générale de la Copropriété « Ile de France » en date du 19 juin 2013, ce document revêt la signature des membres du Conseil de Copropriété et du gérant (syndic) en activité à cette date. Sont réputées valables les versions « papier » (il n'y a pas diffusion de version électronique) portant les signatures suivantes:

- Monsieur Patrick DANAU : 
- Monsieur Christian LEJEUNE : 
- Monsieur Charles HERMANS : 
- Monsieur Jacques PIRET : 

ACTE DE BASE
de la Résidence « Ile de France », quai de Rome, 61 à Liège
initialement dénommée « Quai de Rome – BLOC IV »
par le constructeur S. A. Entreprises Amelinckx
Révision No 1 effectuée dans le cadre de la loi du 2 juin 2010

1. Document de référence

L'Acte de Base original de la Résidence « Ile de France » reste la base de cette révision No 1. Ce document :

- a) se réfère aux bâtiments construits par la S. A. Entreprises Amelinckx directement après les années 1974 (année d'acquisition des terrains) et 1975 (année de dépôt de l'Acte de Base original, le 10 juin 1975 par Maître Albert JEGHERS, Notaire à Liège). Le nom de « ROME IV » a été attribué par le Constructeur à cet immeuble. Lors de la ère Assemblée Générale, le bâtiment et son Association de Copropriétaires ont été rebaptisés « Ile de France », dénomination qui sera utilisée dans la suite de ce document.
- b) décrit les biens situés sur les terrains du quai de Rome à Liège auxquels les numéros 60, 61 et 62 étaient attribués (section I),
- c) décrit le cahier des charges particulier (section II),
- d) décrit le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise (section III),
- e) décrit le règlement de copropriété (section IV).

2. Obligations des futurs vendeurs au sujet du document de référence

L'Acte de Base original (sa table des matières : voir en annexe No 1), distribué par le passé à chaque propriétaire, qu'il soit propriétaire initial ou propriétaire postérieur aux propriétaires initiaux, reste une partie intégrante de cette Révision No 1 datée du 19 juin 2013. Cet Acte de Base original doit donc, lors de la passation des actes notariaux postérieurs au 19 juin 2013, date de l'Assemblée Générale des Copropriétaires ayant approuvé cette nouvelle version de l'Acte de Base, obligatoirement être joint aux documents fournis à chaque nouveau propriétaire. Dans la vie future de la copropriété, chaque nouveau copropriétaire sera supposé être en possession de cet Acte de Base original.

On notera également que toute disposition de cet Acte de Base qui serait contraire à une disposition impérative prévue par les lois sur la copropriété indiquées au paragraphe 3 de la présente révision No 1 sera considérée comme non écrite et remplacée par la dite disposition impérative, conformément à l'article No 577-14, sous-section VI de la loi du 30 juin 1994 (M. B. du 26 juillet 1994)

3. Justification de la création de la présente Révision No 1.

Le Législateur a récemment émis les lois suivantes :

- Loi du 2 juin 2010.- Loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion (Moniteur Belge du 28 juin 2010),
- Loi du 13 août 2011.- Loi modifiant l'article 19, § 2, de la loi du 2 juin 2010 modifiant le code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion (Moniteur Belge du 29 août 2011),
- Loi du 15 mai 2012.- Loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et modifiant l'article 46, § 2, du Code judiciaire (Moniteur Belge du 2 juin 2012). Il est

également à noter que ces lois font référence à la loi du 30 juin 1994, Moniteur Belge du 26 juillet 1994 (Loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété).

Les lois du 2 juin 2010 et du 13 août 2011 précisent les conditions dans lesquelles cette nouvelle version de l'Acte de Base doit être présentée.

4. Principaux points abordés par les lois citées au paragraphe No 3 de cette révision.

Ce paragraphe No 4 présente une liste des principaux points abordés par les nouvelles lois. Il appartient cependant au lecteur de se référer aux textes originaux de celles-ci afin de s'assurer qu'il est totalement informé des aspects pouvant le concerner en tant que copropriétaire ou dans le cadre d'une fonction liée à la copropriété qu'il pourrait exercer. La liste est présentée sous forme d'un tableau commençant ci-dessous.

	Sujet	Modifications
1	Assemblée Générale :	
	- date	- une période fixe de 15 jours est définie au cours de la quelle l'A.G. ordinaire doit être tenue ; pour « Ile de France » : <u>1ère quinzaine d'octobre</u> (si urgence, il peut y avoir convocation à une autre date).
	- convocation	- par le syndic ; une A. G. peut aussi être convoquée à la requête de 1/5 des quotités.
	- envoi de la convocation	- par recommandé, sauf dérogation signée du copropriétaire (frais d'envoi : à charge de la copropriété depuis 2012).
	- information des copropriétaires	Possibilité de consulter les documents auprès du syndic.
	- ordre du jour	- à inclure dans l'ordre du jour les points demandés par un propriétaire ou par le conseil de gérance au moins 3 semaines avant le début de la période prévue pour l'AG.
	- présidence	- par un propriétaire
	- votes au cours de l'AG	- pour chaque vote, il faut indiquer : • la majorité obtenue, • le nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.
	- procurations	- un copropriétaire peut disposer au maximum de 10 % des voix de l'ensemble de l'immeuble, y compris les siennes propres.
	- procès-verbal des décisions	• à rédiger en cours de séance, • en fin de séance, relire et faire signer par tous les copropriétaires encore présents.
	- publicité des décisions	- endéans 30 jours après l'A. G. : • inscription dans le « Registre de la Copropriété », à créer et transmises à tous les copropriétaires

Ce tableau continue à la page suivante

Suite du tableau du § 3 de la Révision No 1 de l'Acte de Base de la Résidence « Ile de France »

2	Copropriété en général: - identification - majorités de vote - Acte de Base	- le No entreprise (« Ile de France » : No 0891.650.130) doit être repris sur tous les documents. - pour les travaux aux parties communes : $\frac{3}{4}$ des voix, - pour modifier des statuts relatifs à l'usage ou à l'administration des parties communes : $\frac{3}{4}$ des voix, - autres modifications aux statuts, notamment concernant la répartition des charges : $\frac{4}{5}$ des voix. - une révision de l'Acte de Base doit être présentée à l'Assemblée Générale (pour septembre 2013)
3	Syndic : - assurance - durée du mandat - info aux notaires	- en responsabilité civile - période de trois ans renouvelable - en cas de cession d'un bien, infos comptables, PV des AG récentes
4	Comptes de la copropriété : - comptes - présentation des comptes annuels - budgets prévisionnels	- séparer les fonds de roulement et les fonds de réserve - de manière claire, précise et détaillée - pour les dépenses courantes et les frais extraordinaires
5	Conseil de copropriété - composition - missions	- des copropriétaires, syndic exclu - veiller à la bonne exécution des missions par le gérant, faire un rapport semestriel, peut recevoir des missions de l'Assemblée Générale en respectant la mission du syndic.

5. Publicité de cette Révision No 1

Ce document est distribué à tous les copropriétaires en tant que partie intégrante du procès-verbal de l'Assemblée Générale tenue à Liège le 19 juin 2013 dans les locaux de l'hôtel de la Couronne, place des Guillemins, 11 à Liège. Il est distribué sous l'une des formes suivantes (voir aussi page 1 « Preuve de conformité du document ») :

- copie papier
- copie électronique en format pdf.

Chacune de ces formes est considérée comme non altérable du fait qu'elle comporte aussi, en bas de chaque page, la date officielle de la révision : le 19 juin 2013.

Annexe No 1 (4 pages, de la page 5 à la page 8) : copie de la table des matières de table des matières de l'Acte de Base original, transmis au Premier Bureau des Hypothèques à Liège le 10 juin 1975, volume 2946 numéro 15

Résidence QUAI DE ROME - Bloc IV.

COMPARUTION	1.
<u>SECTION I</u>	
<u>TITRE A - Déclarations préliminaires -</u> Description et Division de la Résidence.	
<u>Chapitre I - SITUATION IMMOBILIERE.</u>	2.
<u>Chapitre II - CONSTRUCTIONS - PLANS -</u> PERMIS DE BATIR.	4.
<u>Chapitre III - DESCRIPTION DE LA RESIDENCE.</u>	8.
<u>Chapitre IV - REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE ET</u> PERMANENTE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.	11.
<u>TABEAU DES QUOTITES.</u>	12.
<u>TITRE B - Acte de Base.</u>	
Article 1 : Acte de Base - Cahier des Charges - Règlement de Copropriété - Cahier particulier des charges.	13.
Article 2 : Réserve de mitoyenneté.	14.
Article 3 : Eventuelles cessions gratuites.	14.
Article 4 : Servitudes.	15.
Article 5 : Choses privatives.	16.
Article 6 : Choses communes.	17.
Article 7 : Règle d'interprétation.	18.
Article 8 : Agrandissement éventuel du terrain.	18.
DIVERS.	18.
<u>SECTION II - CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.</u>	
<u>PREAMBULE</u>	II/ 1.
Article 1 :	II/ 1.
Article 2 :	II/ 1.
Article 3 : Réception des travaux.	II/ 2.
Article 4 :	II/ 4.
Article 5 :	II/ 5.
Article 6 :	II/ 5.
Article 7 :	II/ 5.
Article 8 :	II/ 6.
Article 9 :	II/ 6.

2.-

**SECTION III - CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT
D'ENTREPRISE DE LA S.A. AMELINCKX.**

Chapitre I - NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE.

Articles 1 et 2.	III/ 1.
Articles 3 - 4 et 5.	III/ 2.
Articles 6 et 7.	III/ 3.

Chapitre II - OBLIGATIONS DE AMELINCKX.

Articles 8 - 9 et 10.	III/ 4.
Articles 11 - 12 - 13 - 14 - 15 et 16.	III/ 5.

Chapitre III - OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

I. Mise à la disposition des parties indivises du terrain.	
Article 17.	III/ 6.
II. Paiement du prix.	
Articles 18 et 19.	III/ 6.
Articles 20 - 21 - 22 - 23 et 24.	III/ 7.
Article 25.	III/ 8.
III. Réception des travaux.	
Articles 26 et 27.	III/ 8.
Article 28: Modifications aux constructions.	III/ 8.
Article 29.	III/10.
Articles 30 et 31.	III/11.
Article 32 : Publicité.	III/12.
Article 33.	III/12.
Article 34 : Ascenseurs.	III/14.
Article 35 : Garages-peinture - box.	III/14.
Article 35 bis : Parkings-jour.	III/15.
Article 36 : Habitation de la concierge.	III/16.
Article 37 : Mesures de prévention contre l'incendie et la pollution de l'air.	III/16.
Article 38 : Cheminées et foyers ouverts.	III/16.
Article 39 : Combustibles.	III/17.
Article 40 : Compteurs privatifs.	III/17.
Article 41 : Equipement des communs.	III/18.

SECTION IV - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Chapitre I - EXPOSE.

Article 1.	IV/ 1.
------------	--------

Chapitre II - LE STATUT DE L'IMMEUBLE.

Article 2. Principes.	IV/ 2.
-----------------------	--------

3.-

Article 3 : Lots privatifs sans quotités dans les parties communes	IV/ 2.
Article 4 : Choses privatives	IV/ 2.
Article 5 : Choses communes	IV/ 2.
<u>Chapitre III - EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE.</u>	
Article 6 : Travaux aux choses privatives	IV/ 3.
Article 7 : Travaux aux choses communes.	
Article 8 : Division des lots privatifs.	
Article 9 : Destination de certains lots privatifs.	
Article 10 : Location	IV/ 5.
Article 11.	
Article 12 : Règles d'habitation.	IV/ 6.
<u>Chapitre IV - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.</u>	
<u>Section I - L'assemblée générale des copropriétaires.</u>	
Articles 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 et 20.	IV/11.
<u>Section II - Le gérant.</u>	
Articles 21 - 22 - 23 et 24.	IV/15.
<u>Section III - Comptabilité.</u>	
Articles 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 et 36.	IV/18.
<u>Chapitre V - TRAVAUX.</u>	
Articles 37 et 38.	IV/24.
<u>Chapitre VI - LA CONCIERGE.</u>	
Article 39.	IV/25.
<u>Chapitre VII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.</u>	
Article 40.	IV/26.
<u>Chapitre VIII - ANTENNES RADIO - TELEVISION.</u>	
Article 41.	IV/27.
<u>Chapitre IX - APPAREILLAGE DE PROTECTION.</u>	
Article 42.	IV/28.
<u>Chapitre X - ASSURANCES.</u>	
Articles 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 et 68.	II/29.
<u>Chapitre XI -</u>	
Article 69.	IV/35.

4.-

Chapitre XII - LOTIGES.

Article 70.

IV/35.

Chapitre XIII - ELECTION DE DOMICILE.

Article 71.

IV/35.

Chapitre XIV - MODIFICATIONS AU REGLEMENT DE
COPROPRIETE.

Article 72.

IV/36.
