

Droit d'écriture : cinquante euros (50,00 €) payés sur déclaration du Notaire Paul KREMERS.

STATUTS DE LA RESIDENCE CARDINAL MERCIER

L'AN DEUX MIL NEUF

Le vingt et un septembre

Devant Nous, **Maître Paul KREMERS**, Notaire de résidence à Liège.

A COMPARU

La société anonyme « **AZURE** », ayant son siège social à 4020 Liège, Quai des Ardennes numéro 6, constituée par acte du notaire KREMERS, soussigné, le douze février deux mil trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-six février suivant, sous le numéro 03024940.

Dont les statuts ont été modifiés aux termes d'une assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Paul KREMERS, de Liège, le vingt-cinq juin deux mil quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt juillet suivant, sous le numéro 04108876 et du deux février deux mil cinq, sous le numéro 05020815.

Dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle par décision de l'assemblée générale du quatre juin deux mil cinq, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt et un juin suivant, sous le numéro 05087255.

Immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0479.581.064.RPM Liège ; assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE479.581.064.

Ici représentée par Monsieur Eric LEMAIRE, domicilié à Loncin, en vertu d'une procuration authentique reçue par le Notaire Paul KREMERS, de Liège, le quatre juillet deux mil six, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le notaire KREMERS soussigné, le vingt-quatre janvier deux mil huit, transcrit au troisième bureau de la conservation des hypothèques à Liège, le trois mars suivant, dépôt 2289.

TITRE I - ACTE DE BASE

La société anonyme AZURE, dans le but de procéder à toutes opérations juridiques relativement aux biens privés à créer dans l'immeuble lui appartenant, ci-après plus amplement désigné, a déclaré vouloir procéder à la division dudit immeuble en application des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et a, en conséquence, requis le Notaire soussigné d'acter authentiquement ce qui suit :

Chapitre I – GÉNÉRALITÉS

La comparante déclare être propriétaire du bien suivant :

A. Désignation

COMMUNE DE REMICOURT, troisième division, anciennement **POUSSET** ; Article 1548 de la matrice cadastrale datée du vingt-deux octobre deux mil sept.

Un ensemble immobilier, repris au cadastre comme « taudis » (étant l'ancienne maison communale actuellement reconstruite), avec toutes dépendances et annexes, sis rue Cardinal Mercier numéro 1, cadastré section A, numéro 135/P, pour une superficie de huit cent quarante-huit mètres carrés (848 m²). Revenu cadastral de neuf euros (9 €).

Joignant outre ladite rue, BRICTEUX Nelly Françoise et ORY Henri Clément ; LAMBERT Olivier Thierry et MENDELS FLANDRE Céline Sylvie et/ou représentants.

B. Origine de propriété

Le bien appartient à la société anonyme AZURE pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire KREMERS, soussigné, le vingt-quatre janvier deux mil huit, transcrit à Liège 3, le trois mars suivant, dépôt 2289, de Monsieur ROULTIAUX Claude Marcel Joseph Jules (N.N. 49.02.06-181.03), époux de Madame VANESSE Anna.

Le bien appartenait en propre à Monsieur Claude ROULTIAUX pour l'avoir reçu en donation de ses parents, Monsieur ROULTIAUX Lambert Nicolas (né à Bergilers, le 6 mai 1927) et son épouse Madame CORNET Zoé Maria Julienne (née à Limont, le 13 avril 1928), aux termes d'un acte reçu par le notaire Emmanuel MAHY, à Oreye, le vingt-deux mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le cinq juin suivant, volume 5132, numéro 33.

Monsieur et Madame ROULTIAUX-CORNET en étaient propriétaires pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire MAHY, prénommé, le vingt-deux octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux, de la Commune de Remicourt, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le quatre novembre suivant, volume 4435, numéro 11.

La Commune de Pousset, laquelle a fusionné avec la Commune de Remicourt, en était propriétaire depuis des temps immémoriaux.

Monsieur Lambert ROULTIAUX est décédé le sept juin deux mil deux.

C. Urbanisme

Pour satisfaire à l'article 85 paragraphe premier du C.W.A.T.U.P., et conformément à une demande renseignements urbanistiques, adressée par le notaire soussigné, le trois juillet deux mil neuf, à la Commune de Remicourt (laquelle a répondu par courrier du dix-neuf juillet suivant), la comparante et le notaire instrumentant déclarent :

« En réponse à votre demande d'information réceptionnée en date 08/07/2009 relative à un bien sis à Pousset, rue Cardinal Mercier, 1 cadastré section A n° 135P et appartenant à la société anonyme AZURE, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les renseignements visés aux articles 85 §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° et 2° et 150 bis §1^{er} du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine :

« Section 1 – Annexe 49 – Informations notariales – Formulaire III B

« Le bien en cause :

« 1. est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20/11/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir informations délivrées en section 2 – 1°) ;

« Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

« Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

« Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977 : PU n° 86/2008 délivré par le Collège communal en date du 29/12/2008 pour la création d'un logement supplémentaire dans un bâtiment existant et du PU n° 87/2008 délivré par le Collège communal du 29/12/2008 pour la création d'un logement supplémentaire dans les combles – régularisation des façades, du PU n° 19/2009 délivré par le Collège communal en date du 20/04/2009 pour la création d'un logement supplémentaire dans un bâtiment existant et du PU n° 20/2009 délivré par le Collège communal en date du 20/04/2009 pour la création d'un logement supplémentaire dans un bâtiment existant à la S.A. AZURE.

« Section 2 – Annexe 35 – Certificat d'urbanisme n° 1 – Formulaire IB

« Le bien en cause :

« 2. est situé dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20/11/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

« Selon l'art. 27 du CWATUP : La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

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

« est actuellement raccordable à l'égout

« bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

« Le cas échéant, l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

« Observation

« Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

« Section 3 – Informations complémentaires

« Le bien, à notre connaissance :

« - n'est pas concerné par une ordonnance d'insalubrité

« - n'est pas grevé de servitudes d'utilité publique

« - ne fait pas l'objet d'un plan d'alignement

« - ne fait pas l'objet d'infractions constatées à la législation de l'urbanisme

« - n'est pas repris à la carte d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique « Meuse-Aval »

« - ne reste redevable d'aucune taxe envers notre Administration. »

« Les renseignements figurant aux sections 1 et 3 vous sont délivrés à titre de simple information sans garantie et sans qu'ils puissent engager, en

deuxième
juillet



aucune manière, la responsabilité du Collège communal, du Secrétaire ni du personnel de l'Administration.

« (on omet). »

La comparante déclare qu'elle a également obtenu en date du trois août deux mil neuf un permis d'urbanisme (réf 44/09), ayant pour objet la création d'un logement supplémentaire dans un bâtiment existant.

Conformément à l'article 85 paragraphe 2 du C.W.A.T.U.P., le notaire instrumentant et la comparante déclarent :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 paragraphes premier et deux, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Chapitre II - DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE.

Paragraphe 1.: Déclaration de division de l'immeuble.

En vue de permettre à l'avenir tous transferts de propriété et toutes attributions de lots privés ainsi que toutes autres opérations juridiques à réaliser relativement à l'immeuble prédécrit, la comparante déclare opérer la division de l'immeuble prédécrit en parties privatives, destinées à devenir propriétés divises et privées et en parties communes, destinées à la copropriété, en ce compris le terrain d'assiette, le tout en exécution de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577bis du Code Civil et de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété (et instaurant dans celui-ci, les articles 577-2 à 577-14), telles que ces parties privatives et communes seront décrites ci-après et résulteront du présent acte et de ses annexes.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts et susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs et par décès ou de tous autres contrats. Chacun de ces lots privés est composé d'une partie en propriété privative et exclusive et d'une quote-part dans les parties communes de l'immeuble en copropriété forcée et permanente.

En conséquence, chaque lot privé, tel qu'il résultera de la division de l'immeuble, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative et exclusive proprement dit et, comme accessoire nécessaire, une fraction - ci-après fixée - dans les parties communes, en ce compris le terrain d'assiette.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé emportera de plein droit l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dit et de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de biens privatifs dans la Résidence, tant pour eux-mêmes que pour leurs cessionnaires, ayants-droit et successeurs à tous titres, seront tenus de respecter en tous points et de se conformer au présent acte de base et

au règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble et, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse de l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants-droit.

Paragraphe 2. : Division en entités

La comparante déclare par les présentes vouloir opérer la division juridique de l'immeuble en deux entités principales, tout en considérant le terrain comme un tout indivisible.

Les entités deviendront des propriétés privées et autonomes qui pourront néanmoins avoir certaines parties en copropriété et être grevées de servitudes et d'obligations l'une au profit de l'autre.

Le présent acte qui établit la situation juridique de ces entités aura notamment pour objet de décrire celles-ci, sous réserve de modifications qui pourraient survenir ultérieurement.

Paragraphe 3.: Description de l'immeuble.

La Résidence comprend deux entités : l'entité I (étant l'ancienne maison communale) reprise sous liséré rose au plan de situation ci-annexé et l'entité II (étant les anciens garages) repris sous liséré jaune au dit plan de situation.

Le terrain d'assiette est une partie commune générale, au même titre que le local dans lequel se trouve les compteurs commun et privatifs.

Les parties communes spéciales à chaque entité sont, sans que cette énumération ne soit limitative : le gros-œuvre, les fondations, l'armature (piliers, poutres, hourdis, etc...) les gros murs des façades, de pignons, de refend et de clôture, les fenêtres et balcons éventuels, la toiture, toutes canalisations d'évacuation d'eau pluviales, usées, résiduelles ou d'égouts, avec leurs gaines, puisards, ventilation, décharges, sterfputs, et caetera, les cheminées et prises d'air, et en général tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif de l'un ou l'autre lot privé.

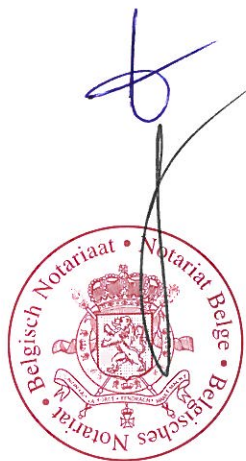
Les parties privatives sont :

A. Dans l'entité I :

1. L'appartement 1/002 sis au rez-de-chaussée, à l'arrière de la propriété par rapport à la rue Cardinal Mercier, comprenant : une entrée privative, un hall, un séjour, un w.c., une salle de bains, une chambre, une buanderie, une cuisine et un escalier privé menant à une cave au sous-sol ainsi que la jouissance exclusive du jardin repris sous liséré vert au plan de situation ci-annexé, à charge d'en assumer seul les frais d'entretien et la jouissance exclusive de l'emplacement de parking numéro un (1).

2. L'appartement 1/003 sis au rez-de-chaussée, à l'avant de la propriété par rapport à la rue Cardinal Mercier, comprenant : une entrée privative, un hall, un séjour avec coin cuisine, un w.c., une buanderie, une salle de bains, une chambre, ainsi que la jouissance exclusive du jardin repris sous liséré orange au plan de situation ci-annexé et son mur d'enceinte, à charge d'en assumer seul les frais d'entretien et la jouissance exclusive de l'emplacement de parking numéro deux (2).

droisième
feuille



3. Le duplex 1/102 sis à l'étage, à l'arrière de la propriété par rapport à la rue Cardinal Mercier, comprenant : un séjour, une cuisine, une salle de bains et un water closed, une terrasse, l'escalier menant au second niveau, une chambre, ainsi que la moitié indivise du hall d'entrée et de la cage d'escalier menant au deux duplex 1/102 et 1/103 et la jouissance exclusive de l'emplacement de parking numéro 6.

4. Le Duplex 1/103 sis à l'étage, à l'avant de la propriété par rapport à la rue Cardinal Mercier, comprenant : un séjour, une cuisine, un hall de nuit, un water closed, l'escalier menant au second niveau, une chambre et une salle de bains, ainsi que la moitié indivise du hall d'entrée et de la cage d'escalier menant aux deux duplex 1/102 et 1/103 et la jouissance exclusive de l'emplacement de parking numéro 5.

II. Dans l'entité II :

1. L'appartement 1/001 sis au rez-de-chaussée, comprenant : une entrée privative, un séjour avec cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, un local technique, un water closed, une buanderie et deux chambres, ainsi que la jouissance exclusive du terrain empierré repris sous liséré bleu au plan prévauté, à charge d'en assumer seul les frais d'entretien et la jouissance exclusive des emplacements de parking numéros 7, 8 et 9.

2. L'appartement 1/101 sis au premier étage, comprenant : une entrée privative sise au rez-de-chaussée et une buanderie, un escalier menant au premier étage, un salon avec coin cuisine, un water closed, une salle de bains, deux chambres, le local où sont situés la chaudière et la citerne privative à combustibles (derrière le local commun compteurs) ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse et du terrain empierré repris sous liséré violet au plan prévauté, à charge d'en assumer seul les frais d'entretien, et la jouissance exclusive des emplacements de parking numéros 3 et 4.

La comparante nous remet, pour rester annexés aux présentes, les plans des divers biens privatifs décrit ci-avant.

Paragraphe 4.: Détermination de la fraction des parties communes générales et spéciales attachées aux lots privés.

Conformément aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, le critère de répartition des parties communes entre les lots privés est la valeur respective de ceux-ci.

Il en résulte que la répartition de la copropriété des PARTIES COMMUNES est fixée forfaitairement de la manière suivante :

1. Appartement 1/002 entité I : vingt-cinq / deux centièmes (25/200) des parties communes générales à l'ensemble immobilier et vingt-cinq / centièmes (25/100) des parties communes spéciales à l'entité I.

2. Appartement 1/003 entité I : vingt-cinq / deux centièmes (25/200) des parties communes générales à l'ensemble immobilier et vingt-cinq / centièmes (25/100) des parties communes spéciales à l'entité I.

3. Duplex 1/102 entité I : vingt-cinq / deux centièmes (25/200) des parties communes générales à l'ensemble immobilier et vingt-cinq / centièmes (25/100) des parties communes spéciales à l'entité I.

4. Duplex 1/103 entité I : vingt-cinq / deux centièmes (25/200) des parties communes générales à l'ensemble immobilier et vingt-cinq / centièmes (25/100) des parties communes spéciales à l'entité I.

5. Appartement 1/001 entité II : cinquante / deux centièmes (50/200) des parties communes générales à l'ensemble immobilier et cinquante / centièmes (50/100) des parties communes spéciales à l'entité II.

6. Appartement 1/101 entité II : cinquante / deux centièmes (50/200) des parties communes générales à l'ensemble immobilier et cinquante / centièmes (50/100) des parties communes spéciales à l'entité II.

La présente répartition sera acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autres.

Les parties communes ne pourront jamais faire l'objet, vu leur indivisibilité et leur destination, d'un partage ou d'une licitation.

Chapitre III - SERVITUDES DIVERSES.

D'une manière générale, à titre de servitude du père de famille, chaque lot privé sera grevé des servitudes nécessaires à l'accès à toutes conduites, tuyauteries, chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts et eaux usées ou rendues indispensables par tous travaux d'entretien, de réparation ou remplacement dans toutes parties communes. Il en sera de même pour toutes servitudes de vue et d'air ou de surplomb qui pourraient exister d'un lot sur un autre et résulteraient de la présente division ; elles subsisteront au profit ou à charge de chaque lot à titre de servitudes du père de famille.

quatrième et
dernier feuillet

Chapitre IV – RÉUNION DE LOTS PRIVÉS.

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, un lot privé peut être réuni avec un autre lot privé correspondant de l'étage immédiatement supérieur ou inférieur, de manière à former un ensemble de type duplex.

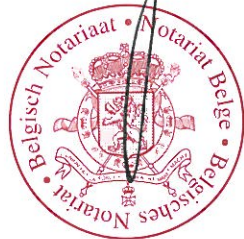
Cette réunion se fera suivant les directives de l'architecte désigné par les copropriétaires, aux frais, risques et périls du propriétaire intéressé qui devra notamment veiller à ne compromettre en rien l'aspect extérieur et la solidité de l'immeuble, le tout dans le respect des dispositions du règlement général de copropriété et moyennant autorisations urbanistiques préalables.

Chapitre V - RENONCIATION A ACCESSION.

Pour autant que de besoin, chacun des futurs propriétaires de lots privés devra renoncer au droit d'accession immobilière, concernant toutes les parties de l'immeuble qui ne constitueront pas, pour chacun d'eux, les lots privés dont ils auront l'entière et exclusive propriété, avec les quotités dans les parties communes qui y sont attachées.

Cette renonciation vaudra confirmation de leur part de la division effective de l'immeuble en propriétés privatives et en copropriété permanente et indivise.

CHAPITRE VI – DIVERS



Les compteurs placés dans la Résidence restent la propriété des sociétés distributrices, à moins qu'un contrat avec lesdites sociétés ne stipule le contraire.

Les consommations d'électricité, d'eau et de gaz (éventuellement) sont mesurées par des compteurs individuels pour chaque bien privatif.

Ces consommations ne seront donc pas comprises dans les charges communes.

TITRE II - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

Article 1.-

Le présent TITRE a pour objet de définir les règles relatives à l'administration et à la gestion de la copropriété ainsi qu'à l'entretien, la conservation et la sauvegarde des choses communes (générales ou particulières) et enfin à la fixation de certaines dispositions de la vie en commun.

Le présent TITRE est également de statut réel.

Article 2.- Dommages

a) La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire ou d'un occupant par une chose commune ou par un préposé des copropriétaires ou occupants est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

b) Les copropriétaires à l'unanimité (déduction faite des quotités appartenant au copropriétaire en infraction) sont seuls compétents, pour recourir à la justice en vue soit de contraindre un copropriétaire ou occupant à respecter la charte de l'immeuble, soit de mettre fin au trouble qu'il cause à l'un de ses consorts, indépendamment de toute infraction aux conventions communes.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus, à agir de leur seule autorité, dans le cas où la copropriété négligerait de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la réquisition que la partie lésée en a faite, par lettre recommandée à la poste.

Article 3.- Gestion et Administration de la Copropriété

Toutes décisions quelconques concernant la gestion, l'administration et les intérêts communs à la copropriété (générale ou spéciale) seront prises conformément au TITRE III du présent acte.

Aussi longtemps que la Résidence restera la propriété de deux propriétaires seulement, toutes les décisions seront prises à l'unanimité des deux copropriétaires. Les décisions concernant chacune des entités sont prises à l'unanimité, si l'entité n'est composée que de deux biens privatifs ou à la majorité, si l'entité est composée de plus de deux biens privatifs.

Dès que la Résidence comptera plus de deux propriétaires, un syndic pourra être nommé par décision de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée et délibérant conformément à l'article 577-6 du Code Civil, réunissant au moins la moitié des copropriétaires possédant au moins la moitié

des quotités en copropriété et statuant conformément aux majorités établies par l'article 577-7 du Code Civil.

La durée du mandat du syndic, qui ne pourra excéder cinq ans mais sera renouvelable, sera fixée par la même assemblée, qui pourra toujours le révoquer.

Les pouvoirs du syndic seront fixés par ladite assemblée mais en conformité avec l'article 577-8 paragraphe 4 du Code Civil.

Article 4.- Destination des locaux

1°) Les locaux privatifs pourront toujours être utilisés à titre résidentiel ou d'habitation ou pour l'exercice d'une profession libérale.

2°) Il ne pourra être admis aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ; aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ; aucun établissement qui, par le bruit ou l'odeur pourrait nuire aux occupants de la Résidence ou aux voisins ; aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité ; aucune location par des professionnels d'appartements meublés ; aucun débit de boissons quelconque ; aucun local pour réunion ouverte au public à quelque titre que ce soit ; aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ; aucun institut de culture physique, de gymnastique.

Article 5.- Charges communes

Les charges communes sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à l'entretien, à la conservation, à l'utilisation, à la réparation et à la réfection des parties et services communs.

Elles sont réparties en charges communes générales, réparties entre tous les copropriétaires et en charges communes spéciales, réparties entre copropriétaires de l'entité concernée, au prorata des droits de chacun dans les parties communes (générales et spéciales), sauf les exceptions résultant du présent règlement ou de toutes décisions valablement adoptées.

Notamment, le propriétaire à qui est attribuée la jouissance exclusive d'un bien commun devra supporter seul les frais relatifs à l'entretien de ce bien dont il a la jouissance exclusive.

Article 6.- Fonds de réserve.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts, pourra, en tout temps, décider la constitution d'un fonds de réserve qui sera alimenté par des cotisations dont le montant sera fixé par l'assemblée et qui seront payées par chaque propriétaire en proportion de son intervention dans les parties communes (générales et/ou spéciales).

Le fonds de réserve - qui appartient à la copropriété - n'existe qu'en vue d'être affecté à la remise en état des parties communes (générales et/ou spéciales) c'est-à-dire au paiement de travaux incombant normalement à un propriétaire (et non à un locataire) tels que renouvellement de peintures extérieures, de la toiture, réparations au gros-œuvre, et caetera.

En cas de vente d'un lot privé, le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires, sans préjudice aux conventions particulières à intervenir entre parties concernant l'éventuel remboursement de la quote-part du vendeur par l'acquéreur.

Article 7.- Assurance

Une police d'assurance collective sera contractée pour couvrir chaque entité de l'ensemble immobilier contre l'incendie, le dégât des eaux, la responsabilité civile, les recours des voisins et entre copropriétaires et autres risques communs, pour des capitaux à fixer par les propriétaires initiaux.

Les copropriétaires futurs auront l'obligation de poursuivre les premiers contrats souscrits de la sorte.

Les primes incombent à chacun, proportionnellement à ses droits dans les parties communes spéciales. Toutefois, toute surprime due par suite d'une aggravation de risques causée par un propriétaire ou occupant, sera à sa charge exclusive.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

Le personnel d'entretien (s'il en est) sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 8.- Réparations et entretien

En cas d'urgence particulière et motivée, les réparations et tous travaux nécessitant une intervention immédiate dans les parties communes (générales et/ou spéciales) pourront toujours être exécutés par le syndic, dans l'intérêt de la copropriété mais uniquement à titre de mesure conservatoire, aux moindres frais et sans dépasser ce qui sera strictement nécessaire.

Dans tous les autres cas, les réparations ou travaux d'embellissement, d'aménagement, et caetera, ne pourront être faits que sur décision commune.

Il est rappelé que les propriétaires devront toujours permettre l'accès par leur propriété privée, aux parties et choses communes, pour l'entretien de celles-ci.

Article 9.- Travaux

Les copropriétaires devront supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes (générales et/ou spéciales) ou aux parties privatives de l'immeuble.

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

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

Article 10.- Ordre intérieur

Tous les occupants de la Résidence devront toujours habiter celle-ci en veillant à ce que le bon ordre n'y soit pas troublé par eux-mêmes ou par les personnes de leur famille ou à leur service ou les personnes qu'elles reçoivent ou hébergent.

Article 11.- Entretien

Les propriétaires et occupants de la Résidence devront entretenir celle-ci avec tout le soin désirable et suivant la notion de « bon père de famille » ; ils auront l'obligation d'exécuter toutes les décisions valablement prises leur incombant respectivement, notamment :

- a) ils veilleront au parfait aspect extérieur de leur bien privé.
- b) tous travaux d'entretien extérieur (par exemple, les peintures) et intérieur des parties communes ainsi que tous travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement des accessoires communs (canalisations, et caetera) devront être affectés en commun, en application des décisions prises.
- c) de même, tous travaux d'entretien aux parties privatives dont l'aspect intéresse la copropriété, notamment l'entretien des vitres et des balcons (s'il y en a), devront être exécutés par chaque propriétaire, éventuellement sur demande de l'un d'eux ou sur injonction de l'assemblée et en se conformant à leurs prescriptions.

Article 12.- Occupation

a) Les copropriétaires, leurs locataires, leur personnel et autres occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des 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 les appareils de radio, de télévision et de reproduction musicale est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

b) 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'influent pas la bonne réception radiophonique.

Article 13.- Aspect extérieur - Publicité – Pavoisement

a) Les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et aux balcons, ni enseigne, ni réclame (sauf ce qui est dit ci-après), ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres et balcons.

b) Des porte-noms ou porte-firmes pourront être placés à l'entrée de chaque lot privé.

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

d) Toute autre publicité ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant. La publicité lumineuse est interdite.

Elle devra toujours être de nature à ne pas importuner les voisins et les occupants du restant de la Résidence.

Article 14.- Location

Les propriétaires pourront donner leur bien privé en location en tout ou en partie ; ils sont seuls responsables de leur(s) locataire(s).

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

Les propriétaires sont tenus de porter à la connaissance des locataires les présents acte de base et règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété, avec ses modifications éventuelles 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 reconnaîtront avoir pris connaissance entière.

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 de tous tiers.

Article 15.- Animaux

Les petits animaux domestiques ne sont tolérés dans la Résidence que dans la mesure où ils ne dérangent pas les autres occupants, à l'exception de ce qui serait dit dans le règlement d'ordre intérieur.

Article 16.- Entretien des façades

Quoique les châssis de fenêtres et balcons, ainsi que les portes d'entrée des lots privatifs soient privatifs, ils devront être entretenus comme des parties communes dans un souci de bon ordre, de propreté et d'harmonie (voir également article 11).

Article 17.- Règlement d'ordre intérieur

A la demande d'un des copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur pourra être dressé pour compléter le présent acte.

Un exemplaire de ce règlement sera déposé dans le mois de sa rédaction au siège de l'association des copropriétaires, soit à l'adresse de la résidence, à l'initiative du syndic ou, à défaut, de son auteur.

Article 18.- Force obligatoire

Le présent règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans la Résidence.

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans la Résidence devront contenir la mention expresse que les

intéressés ont une parfaite connaissance des dits 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.

TITRE III - STATUT JURIDIQUE DE LA RÉSIDENCE.

A./ Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte de base ou de décisions valablement prises par les copropriétaires, la Résidence sera régie par les dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil ou de toute législation nouvelle qui serait rendue d'application, nonobstant toute convention contraire.

Par le seul fait de l'acquisition ou de la jouissance d'un bien privé, les propriétaires, usufruitiers, locataires, usagers, leurs ayants droit et ayants cause, auront l'obligation de se conformer à toutes ses prescriptions.

B./ Tant qu'elle restera propriétaire d'au moins un lot privatif dans la Résidence, le comparante pourra faire dresser et signer tout acte rectificatif ou modificatif à l'acte de base de la Résidence, à condition toutefois que ces changements ne modifient en rien les quotités des lots déjà vendus.

Les modifications à l'acte de base qui entraîneraient un changement dans la répartition des quotités dans les choses communes pour un bien déjà vendu et qui interviendraient tant que la résidence est la propriété de deux propriétaires, ainsi que les modifications au règlement général de copropriété et à son application, ne pourront être décidées qu'à l'unanimité des deux propriétaires, quelles que soient leurs quotités.

Au cas où cette unanimité ne pourrait être obtenue, ainsi que dans le cas où un des copropriétaires ne répondrait pas à la demande de l'autre, les questions litigieuses seront ou bien tranchées définitivement par un ou plusieurs arbitres nommés conformément à ce règlement ou bien portées devant les Tribunaux compétents, le tout au choix et à la requête du copropriétaire le plus diligent.

Dès que la Résidence comptera plus de deux propriétaires, les modifications à l'acte de base qui entraîneraient un changement de la répartition des quotités dans les choses communes pour les lots privés déjà vendus, ainsi que les modifications au règlement général de copropriété et à son application, ne pourront être décidées que par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée et délibérant conformément à l'article 577-6 du Code Civil, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant conformément aux majorités établies par l'article 577-7 du Code Civil.

Dès que tous les biens privatifs auront fait l'objet d'une première vente, toutes les décisions de modifications à l'acte de base, au règlement général de copropriété et à son application seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée et délibérant conformément à l'article 577-6 du Code Civil, et réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant conformément aux majorités établies par l'article 577-7 du Code Civil.

TITRE IV : DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

L'ensemble des copropriétaires de lots privés de la Résidence constituent l'association des copropriétaires; elle est dénommée : « Association des copropriétaires de la Résidence Cardinal Mercier ».

Dès la vente d'un lot privé et la transcription du présent acte à la Conservation des Hypothèques, ladite association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique.

Cette association a son siège à l'adresse de la Résidence, à Remicourt (Pousset), rue Cardinal Mercier numéro 1.

L'objet de l'association est la conservation et l'administration de l'immeuble.

Elle ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à son objet social.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association ; chacun disposera d'un nombre de voix égal au nombre de quotités en copropriété qu'il détient dans la Résidence.

Les décisions au sein de l'association sont prises comme au sein de toute assemblée délibérante et pour le surplus conformément aux articles 577-6 et 577-7 du Code Civil.

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

Elle se réunit annuellement le vingt septembre (ou le premier jour ouvrable suivant si ce jour est un jour férié), sur convocation du syndic. Elle peut également être convoquée à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété (ou d'une entité) ou à la demande de propriétaires possédant au moins un/cinquième des parts dans les parties communes (générales ou spéciales).

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Faute de notification par les intéressés au syndic de tous changements d'adresse ou de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Le syndic est convoqué aux assemblées générales et spéciales ; il n'aura toutefois que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7 du code civil.

Chaque copropriétaire pourra se faire représenter aux assemblées générales. Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Les décisions de l'assemblée (générale et/ou spéciale) devront remplir les quorums de présences et de majorités requis par les articles 577-6 et 577-7 du code civil.

L'ordre du jour de l'assemblée générale ou spéciale est arrêté par celui qui la convoque. Les points soulevés sous « divers » ne pourront être valablement votés que si le détail en figurait de manière claire à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut demander, en temps utile, l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation à ces dépenses.

Les décisions de l'assemblée générale ou spéciale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

L'association est dissoute et liquidée conformément aux articles 577-12 et 577-13 du Code Civil.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

1.- Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur domicile et les futurs propriétaires de lots privés seront, à défaut d'élection de domicile officiellement notifiée au syndic de la Résidence, censés avoir élu domicile en la Résidence.

2.- Identité

Le Notaire KREMERS soussigné certifie avoir identifié les parties, quant à leur identité sur base de leur carte d'identité et quant à leur état civil, au vu des pièces requises par la loi ; il certifie exacts les dénomination, date de constitution et siège social de la société comparante.

3.- Législation

Il est rappelé que la Résidence sera régie par les dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Toute disposition du présent acte qui serait en opposition avec les dispositions du Code Civil concernant la copropriété et spécialement les dits articles 577-2 à 577-14 ainsi modifiés et complétés sera, de plein droit, nulle et de nul effet, de plein droit et sans mise en demeure, sans qu'il y ait lieu de soulever la nullité ni d'avoir recours à la justice et sans préjudice, le cas échéant, à tous dommages et intérêts.

4.- Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

5.- Article 9 Loi de Ventôse

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du Notariat.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du droit qu'a chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements manifestement disproportionnés ont été constatés.

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

DONT ACTE

Passé à Liège, en l'Étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte leur envoyé par courrier du vingt-huit août deux mil neuf et qu'elles ont pu l'examiner utilement. Avertis par le notaire soussigné de ce qu'ils peuvent demander que l'acte leur soit lu intégralement, les comparants ont déclaré avoir reçu toutes les explications qu'ils désirent et ne pas souhaiter une lecture intégrale.

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

E60/0009/345/1264/N

Inregistré à LIEGE, 6 le

Vol. 170 Fol. 12 Case 7 rôle

Reçu : Vingt-cinq euros (25 €)

L'inspecteur principal,

J. LAPLANCHE

28 SEPT 2009

deut

renvois

Ins./Transcrit au bureau des hypothèques Liège III

le 22/10/2009 Vol.

N°

Dépôt 09079 N°

Reçu: 192,97 euros.