

74976



SN0003481

SD-00035342/004

ACTE DE BASE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le premier octobre.

Devant Nous, Maître Louis JADOUL, Notaire à la résidence de Namur (1^{er} canton).

A COMPARU :

La société à responsabilité limitée " [REDACTED] ", ayant son siège à [REDACTED] ; société constituée suivant acte reçu par le notaire Louis Jadoul, soussigné le trois janvier deux mil vingt-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du huit janvier deux mil vingt-cinq sous le numéro [REDACTED] et dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée, conformément à l'article 11 de ses statuts, par la [REDACTED] aux termes d'un acte reçu le sept juin deux mille vingt-quatre par le notaire Pierre [REDACTED] à Liège, publié aux annexes du Moniteur belge sous la référence 2024-06-12/0404877, dont les statuts n'ont jamais été modifiés depuis, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue immédiatement après la constitution de la société, elle-même représentée, conformément à l'article 14 de ses statuts par [REDACTED], nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue immédiatement après la constitution de la société.

Comparants dont l'identité bien connue du Notaire intervenant a été établie au vu de la BCE.

Procuration

Ici représentée par [REDACTED], collaborateur du Notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude, aux termes de la procuration dématérialisée reçue par le Notaire soussigné, ce jour. En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, ladite procuration ne doit pas être annexée au présent acte, mais sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

Dénommés ci-après invariablement « le comparant ».

Lequel comparant nous a requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSÉ PRÉALABLE

Le comparant déclare par les présentes être propriétaire du bien suivant :

Ville de LIEGE - troisième division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Nysten numéro 14, cadastrée selon titre section D partie du numéro 61/O/4 et selon extrait cadastral récent section D, numéro 0061C5P0000, d'une contenance de deux ares quatre-vingt-un centiares (2 a 81 ca).

Revenu cadastral non-indexé du bien : deux mille quatre cent vingt et un euros (2.421,00 €).

premier feuillet

4
2



Origine de propriété

Originellement, et depuis plus de trente ans, le bien appartient à [REDACTED] pour l'avoir acquis de [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par les [REDACTED] tous deux à Liège, en date du 12 juillet 1988, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 2 août 1988, volume 4677 numéro 5.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, à l'intervention du Notaire [REDACTED], à Liège (2^e canton), en date 22 juillet 2025, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège 1 le 25 juillet 2025, sous la référence [REDACTED], [REDACTED], a vendu le bien [REDACTED], comparante aux présentes.

Urbanisme

A. Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle.

Conformément au CoDT, la ville de Liège a délivré les informations suivantes relatives au bien en date du 25 novembre 2024 :

« En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 6 novembre 2024 relative au bien mentionné ci-dessus, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.

Informations extraites du portail cartographique du Groupement d'informations géographiques :

Parcelle concernée	<i>Division: LIEGE 3 DIV</i> <i>Section: D</i> <i>Numéro: D 61 C 5</i> <i>INS: 62063</i> <i>Surface calculée: 2.71 ares</i> <i>Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue Nysten , 4000 Liège</i>
Plan de secteur	<i>Nom du plan du secteur d'aménagement : LIEGE</i> <i>1 Zone(s) d'affectation:</i> <i>Habitat (100% soit 2.71 ares)</i> <i>Surcharges du plan de secteur</i> <i>Périmètre de réservation</i> <i>Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique</i> <i>Prescriptions supplémentaires</i> <i>Prescription supplémentaire : Non</i> <i>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</i> <i>Infrastructures en avant-projet ou projet : Non</i> <i>Périmètres des avant-projets et projets : Non</i>
Guides Régionaux d'Urbanisme	<i>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Oui</i>

74976

deuxième feuillet

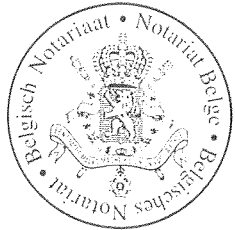


	<p>Code carto: 62063-ZPU-0001-03 Libellé: ZPU de Liège Historique dossier: Arrêté du 28/07/1986 Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 62063-RMR-0001-01 Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 62063-REP-0001-01 Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non</p>
Guides Communaux d'Urbanisme	<p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui Code carto: 62063-RCB-0002-01 Libellé: Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier: arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté)) Liendoc: Ici</p>
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
Préemption Amercoeur:	en La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercoeur : NON Sans Objet
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
Site à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR: Non
Périmètre de reconnaissance	de La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non

économique	
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Aléa d'inondation <i>Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.</i>	La parcelle n'est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel: Non
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non
Banque de données de l'Etat des Sols:	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Zones de consultation	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines

74876

troisième feuillet

obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité: Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel:	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (100% soit 2.71 ares)
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non
Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)	Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB
Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire:	La parcelle est concernée : NON
Données AIDE:	La parcelle est traversée par un ouvrage: NON La parcelle est traversée par un égout: NON La parcelle est traversée par un collecteur: NON La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé: NON
Permis d'urbanisme	Non

Troisième rôle

<i>après le 01/01/1977</i>	
<i>Permis unique ou intégré</i>	<i>Non</i>
<i>Déclaration urbanistique préalable (DUP)</i>	<i>Non</i>
<i>CU2 de moins de deux ans</i>	<i>Non</i>
<i>Certificat de patrimoine valable</i>	<i>Non</i>
<i>Procès-verbal</i>	<i>Non</i>

[On omet] ».

Le comparant déclare que le bien prédécrit n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux nécessitant un permis d'urbanisme selon le CoDT (article D.IV.4 al. 1 à 4) et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun de ces actes et travaux.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article précité du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

B. Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, il a été demandé à l'Administration communale de Liège, l'affectation prévue au moment de l'acte par les plans d'aménagement, le cas échéant, par le schéma de structure communal, et toutes informations relatives, notamment, à l'inscription du bien prédécrit sur la liste de sauvegarde ou au classement. Ladite Commune a répondu par courrier en date 25 novembre 2024, dont question ci-avant, ci-annexé.

C. La régularité urbanistique des quatre logements est établie à suffisance par une attestation délivrée par la Ville de Liège en date du 18 juillet 2025 ci-annexée.

CHAPITRE II : MISE EN COPROPRIÉTÉ

A. Mise en copropriété

Le comparant place l'ensemble immobilier comprenant le terrain et le bâtiment sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, définie par les articles 3.78 et suivants Code civil et ainsi le diviser en quatre lots privatifs (quatre appartements), constituant chacun une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces divers lots privatifs.

Cet ensemble immobilier est repris au plan dressé par Monsieur Kevin PETERS, Géomètre-Expert à Queue-du-Bois, en date du 27 août 2025, lequel plan, après avoir été signé *ne varietur* par le comparant et Nous, Notaire, restera ci-annexé pour faire la loi des parties.

Numéro de précadastration dudit plan : 62803- 10192.

Numéro de précadastration de l'ensemble immobilier : section D numéro 0061S5P0000.

74976

Lequel document formera une annexe unique et restera annexé au présent acte après avoir été paraphé « *ne varietur* » par le comparant et le Notaire. Il sera transcrit avec lui à l'administration générale de la documentation patrimoniale, étant toutefois entendu que la transcription du plan ci-dessus sera remplacée par le dépôt à ladite administration d'une copie de ce plan certifiée conforme par le Notaire instrumentant.

B. Exposé

Le comparant nous a déclaré envisager la division de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit sous forme de lots.

Il nous a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes :

- que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes de l'ensemble immobilier, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation ;
- que la nature du bien dont question au présent acte justifie, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet ensemble immobilier par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi ;
- que dès lors, il nous requiert, Nous, Notaire, de lui donner acte de sa volonté de se soumettre au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 3.78 et suivants du Code Civil ;
- que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :
 - la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
 - la transcription des présents statuts à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale ;
- qu'en outre, il a décidé d'établir un règlement relatif à l'ensemble immobilier ;
- que ce règlement sera également transcrit à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale en application de l'article 2 de la loi hypothécaire ;
- que ce règlement ayant pour objet 1) la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les présents statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire) et 2) les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges (ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges), il est établi à titre de service foncier de l'ensemble immobilier ou de servitude d'indivision forcée ; que dès lors toutes les obligations qu'il impose ne sont que des accessoires de cette obligation principale, et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de cet ensemble immobilier, et leur sont opposables.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes un procès-verbal de division dressé par Monsieur Kevin PETERS, Géomètre-Expert à Queue-du-Bois, en date du 29 août 2025, qui restera ci-annexé après avoir été lu

quatrième feuillet



partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte. Ce rapport demeurera ci-annexé, sans qu'il en résulte une obligation de le transcrire.

C. Division de l'ensemble immobilier

1) Description des lots

L'ensemble immobilier comprend quatre lots privatifs, savoir :

❖ Le **LOT 1** étant l'**appartement du rez-de-chaussée** (sous teinte jaune au plan), comprenant :

- En propriété privée et exclusive :
 - Au sous-sol : les caves numéros 1 et 5 ;
 - Au rez-de-chaussée : l'appartement proprement dit comprenant un salon, une cuisine-salle à manger, un hall de nuit, deux chambres, ainsi qu'une salle de bain ;
- En copropriété et indivision forcée : trois cent trente millièmes (330/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro de précadastration du lot : section D numéro 0061S5P0001.

❖ Le **LOT 2** étant l'**appartement du 1^{er} étage** (sous teinte verte au plan), comprenant :

- En propriété privée et exclusive :
 - Au sous-sol : les caves numéros 2 et 6 ;
 - Au 1^{er} étage : l'appartement proprement dit comprenant un salon, une cuisine-salle à manger, un hall, une chambre, un water-closet ainsi qu'une salle de bain ;
- En copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq millièmes (265/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro de précadastration du lot : section D numéro 0061S5P0002.

❖ Le **LOT 3** étant l'**appartement du 2^e étage** (sous teinte bleue au plan), comprenant :

- En propriété privée et exclusive :
 - Au sous-sol : la cave numéro 3 ;
 - Au 2^e étage : l'appartement proprement dit comprenant un salon, une cuisine-salle à manger, une chambre, ainsi qu'une salle de bain-buanderie ;
- En copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-deux millièmes (252/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro de précadastration du lot : section D numéro 0061S5P0003.

❖ Le **LOT 4** étant l'**appartement du 3^e étage** (sous teinte rouge au plan), comprenant :

- En propriété privée et exclusive :
 - Au sous-sol : la cave numéro 4 ;
 - Au 3^e étage : l'appartement proprement dit comprenant un hall d'entrée, une cuisine, deux chambres, une salle de bain, un water-closet et un local technique ;

7876

- Un espace privatif et non-aménageable dans les combles ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent cinquante-trois millièmes (153/1.000^{es}) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro de précadastration du lot : section D numéro 0061S5P0004.

Il est enfin précisé que les parties communes sont reprises au plan prévanté sous hachuré blanc et turquoise.

2) Servitudes et conditions spéciales

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude ou condition particulière qui grève le bien vendu et qu'il n'en a conféré aucune, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Le comparant déclare cependant être propriétaire d'un box de garage jouxtant l'immeuble objet des présentes, sis au numéro 12 de la Rue Nysten et portant le numéro parcellaire 0061R5P0011. Le comparant déclare en outre que le box de garage en question bénéficie d'une alimentation électrique provenant de l'immeuble objet des présentes.

Compte tenu de cette situation, il est établi au profit du box de garage prédécrit une servitude réelle grevant le LOT 1 prévanté ayant pour objet de permettre le passage et le maintien des câbles et installations électriques nécessaires à l'alimentation du garage précité, depuis le raccordement électrique de l'immeuble objet des présentes jusqu'au point de livraison situé dans le garage.

La servitude comprend le droit d'usage d'un point de raccordement situé dans les parties privatives du LOT 1 prévanté, ainsi que le droit de passage pour les conducteurs, gaines, compteurs et décompteurs électriques.

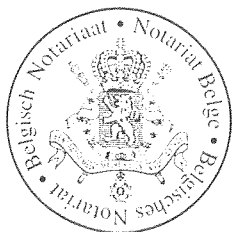
Un décompteur indépendant sera installé dans local technique de l'immeuble ou à tout autre endroit jugé adéquat par les parties aux fins de mesurer la consommation électrique effective du garage. Le relevé de ce décompteur sera effectué périodiquement et en tous cas au moins une fois par an, sauf accord contraire entre les parties. Ce relevé donnera lieu à une facturation de la consommation sur base du tarif appliqué au contrat d'électricité principal de l'immeuble (ou du contrat conclu par le propriétaire ou l'occupant du LOT 1). Le coût de l'électricité ainsi consommée sera remboursé par le propriétaire du Fonds dominant au propriétaire ou à l'occupant du LOT 1 qui a supporté initialement le coût de cette consommation.

Le propriétaire ou l'occupant du garage (ou toute personne mandatée par lui, y compris un prestataire technique) aura le droit d'accéder, après en avoir fait préalablement la demande auprès du propriétaire ou de l'occupant du LOT 1, aux installations électriques et aux chemins de câblage situés dans les parties communes de l'immeuble, dans le seul but d'effectuer l'entretien, la vérification ou le remplacement des installations électriques nécessaires à l'alimentation du garage. Cet accès devra être réalisé à des horaires raisonnables, avec un préavis d'au moins 48 heures, sauf cas d'urgence technique nécessitant une intervention immédiate.

Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des câbles, décompteurs ou autres installations spécifiques à cette servitude sont entièrement à charge du propriétaire du garage.

cinquième feuillet

2



Ce dernier répondra de tous dommages causés aux parties communes ou privatives de l'immeuble objet des présentes lors de l'installation, de l'entretien ou de l'utilisation desdites installations, et devra, le cas échéant, remettre les lieux dans leur état initial.

Il est précisé que le garage bénéficiaire de la présente servitude ne fait pas partie de la copropriété créée par le présent acte, et ne participe ni aux charges, ni à la gestion, ni aux droits attachés à la copropriété. Sa relation avec celle-ci se limite exclusivement à l'exercice de la servitude précitée.

Par ailleurs, la division de l'ensemble immobilier appartenant au comparant pourrait entraîner un état de chose qui serait constitutif de servitudes si les lots constitués avaient appartenu à deux propriétaires différents. Il peut en être ainsi notamment des fenêtres, jours et vues, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, électricité, et cætera), gaines techniques et des raccordements aériens (électricité, télédistribution, et cætera), ainsi que des tuyaux de décharges, corniches et gouttières, et cætera, cette énumération n'étant pas limitative. Cet état de chose sera maintenu à titre de servitude par destination du père de famille.

Enfin, le procès-verbal de division dressé par Monsieur Kevin PETERS, géomètre-expert à Queue-du-Bois, ci-annexé, ne reprend aucune servitude, charge ou clause particulière.

Chaque fois qu'il peut y avoir contradiction entre le procès-verbal de division précité et les clauses du présent acte de base, singulièrement en ce qui concerne les titres 3) CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES et D. REGLEMENT DE COPROPRIETE ci-après, le procès-verbal de division prévaudra (en application du principe *lex specialis derogat legi generali*).

3) Choses privatives et choses communes

SECTION PREMIERE - CHOSES PRIVATIVES

Article 1^{er} - PRINCIPE

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

Article 2 - CHOSES PRIVATIVES

Sont privatives, notamment les choses suivantes :

§1^{er}. Les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les sols, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations ;
- l'isolation thermique et acoustique via le plafond, mur et sol (cela inclut les combles avec l'étanchéité si celles-ci sont à usage exclusif et non aménagées) ;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres ;
- les fenêtres de toit ou puits de lumière ;
- les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des gros murs, des cheminées, des colonnes et poutres en béton ;

7497k

- les portes d'entrée des lots privatifs (à l'exclusion de la peinture extérieure de celle-ci), les portes intérieures, les portes des dépendances privées ;
- les menuiseries et quincailleries ;
- les installations sanitaires ;
- les installations du parlophone, du visiophone et du portier automatique, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi.

§2. Les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les installations du parlophone et du portier automatique ;
- les sonneries des portes d'entrée ;
- les boîtes aux lettres ;
- les escaliers extérieurs donnant accès aux lots privatifs ;
- les portes extérieures à l'usage exclusif d'un lot ;
- l'isolation pour son propre confort (chaleur et bruit) même pour l'appartement sous le toit.

Sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

SECTION DEUX - CHOSES COMMUNES

Article 3 - PRINCIPE

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou certains d'entre eux.

Article 4 - CHOSES COMMUNES

Sont communes, notamment les choses suivantes :

§1^{er}. Choses en indivision générale entre tous les propriétaires de lots indistinctement, tels :

- le terrain bâti et non bâti ; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis ; les fondations et les gros murs ;
- les cages d'escalier ;
- les revêtements et la décoration des façades ;
- les gaines et têtes de cheminées ainsi que leurs conduites ;
- les gîtages ;
- la toiture avec son recouvrement et, le cas échéant, son isolant, et les tuyaux de descente ;
- le réseau général d'égouts, les fosses ;
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie, de radiotéléphonie, de radiodistribution, de télévision, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent ;
- les interphones, portiers électroniques et sonneries à la porte de la rue dans leurs parties à usage commun ;

sixième feuillet



- la peinture extérieure des portes de rue, des portes d'entrée privative aux lots, des châssis (lors de la première AG, le code RAL sera défini pour garantir une harmonie) ;
- en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les lots.

Les choses communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée à l'état descriptif de division de l'immeuble dont question à l'article 1.

§2. Eléments mitoyens entre deux propriétés :

Les murs séparant deux lots, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.

§3. Les parts de copropriété sont établies suivant la valeur originale des lots auxquels elles se rapportent. Elles sont fixées forfaitairement. Elles ne peuvent être modifiées sauf décision unanime.

D. Règlement de copropriété

i. Droits et obligations relatifs aux choses privatives et aux choses communes

SECTION PREMIERE - CHOSES PRIVATIVES

Article 1^{er} - PRINCIPE

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Article 2 - SUBDIVISION

Il est interdit aux propriétaires de diviser un lot ou de céder une fraction de lot, même à un propriétaire de l'édifice.

Article 3 - ELEMENTS PRIVATIFS INTERESSANT LA COPROPRIETE

§1^{er}. Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique (sauf le commerce qui pourra mettre en place sa signalétique selon les indications de l'urbanisme, sans toutefois déranger la paisibilité et l'harmonie de la copropriété) ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des revêtements ou couleurs des murs, châssis de fenêtre, des vitres en façade, des portes donnant accès aux lots privatifs.

§2. Les travaux d'entretien des éléments dont question au §1^{er} se font suivant les dispositions de l'article 3.07.

Article 4 - TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES

§1^{er}. Lorsque les travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité l'étanchéité, l'acoustique, l'esthétique ou la sécurité de la chose commune ou des autres lots, le propriétaire est tenu :

- d'en aviser le syndic et les copropriétaires concernés au moins 20 jours à l'avance ;
- de soumettre les plans à l'assemblée générale lorsque les travaux dépassent l'entretien courant ;

74876

- de faire réaliser un état des lieux contradictoire avant travaux ;
- de recourir à un architecte et/ou un entrepreneur agréé si le syndic ou l'assemblée générale l'exige et d'en supporter, à sa charge exclusive, les honoraires et rémunérations.

À moins qu'ils ne relèvent d'actes d'administration urgents, les travaux en question ne pourront commencer avant d'avoir obtenu la validation écrite du syndic ou l'écoulement du délai prévu.

septième feuillet

En cas de non-respect, ou si des dommages surviennent, le copropriétaire fautif est tenu de réparer intégralement le dommage causé et de payer une indemnité forfaitaire de 5.000 €, ou tout autre montant adopté par l'assemblée générale, afin de compenser le trouble collectif, sans préjudice d'actions judiciaires.

§2. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, les propriétaires des autres lots ont tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, cela inclut l'isolation des combles ainsi que l'étanchéité si elles sont privatives.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les propriétaires / syndic.

SECTION DEUX - CHOSES COMMUNES

Article 5 - PRINCIPE

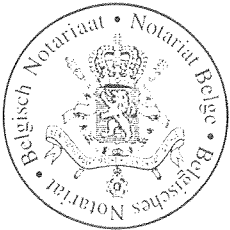
Les propriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Est contraire à ces principes, tout fait d'un propriétaire qui met obstacle à l'usage des locaux communs à quelque étage que ce soit (encombrement par des objets et instruments, exécution de travaux ménagers, et cætera...).

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Les propriétaires doivent veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'ensemble immobilier, chacun d'entre eux en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur et la partie de jardin, cour ou terrasse dont il aurait la jouissance exclusive.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage (le changement d'affectation du commerce n'est pas en soi considéré comme un trouble de voisinage dès lors que c'est en conformité avec les règles urbanistiques) et les activités commerciales avec passage du public dans les espaces communs sont interdites.



Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes.

Le propriétaire du LOT 4 (étant l'appartement du 3^e étage) aura la possibilité de créer un *rooftop* sur la partie arrière du toit, à ses frais et après obtention des autorisations urbanistiques requises. Il sera le cas échéant tenu de (faire) réaliser cet aménagement dans les règles de l'art, et veillera au maintien strict de la stabilité, de l'imperméabilité et l'étanchéité l'immeuble.

Les propriétaires des différents lots pourront également utiliser la partie arrière du toit pour l'installation de panneaux photovoltaïques desservant le lot, à leur charge et leurs frais. Ils se partageront équitablement la surface disponible et seront le cas échéant tenus de (faire) réaliser cet aménagement dans les règles de l'art, en veillant au maintien strict de la stabilité, de l'imperméabilité et l'étanchéité de l'immeuble.

Avant la réalisation des travaux susvants, le ou les propriétaire(s) concerné(s) devront soumettre à l'assemblée générale des plans ainsi qu'un état de lieux préalables et contradictoires pour s'assurer que les interventions ne créent pas des dommages aux autres lots. Si une terrasse/*rooftop* est créée, l'intervention du géomètre en vue de l'adaptation de l'acte de base quant aux quotités relatives à chaque lot sera à la charge exclusive du propriétaire du LOT 4 (étant l'appartement du 3^e étage), de même que tous les frais liés à l'obtention du permis d'urbanisme, aux diverses autorisations ainsi qu'à la modification de l'acte de base.

Les propriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, ni utiliser leur lot comme une maison individuelle indépendante. Chaque lot est un appartement intégré dans un immeuble collectif ; toute intervention doit respecter la solidarité structurelle, technique et esthétique de l'ensemble.

Est interdit, sans autorisation préalable de l'assemblée générale :

- l'installation de dispositifs lourds ou modifiant les réseaux (poêles, cheminées, pompes à chaleur, jacuzzis, panneaux solaires, etc.) ;
- toute modification des façades, châssis, terrasses, toitures et canalisations visibles ;
- tout usage privatif qui nuit à la tranquillité, la sécurité, l'isolation ou l'homogénéité architecturale.

Chaque propriétaire reste responsable des dégâts et nuisances causés par lui-même, ses locataires ou occupants, et supporte personnellement tous les frais de remise en état.

Article 6 - MODIFICATION A LA CHOSE COMMUNE

Par dérogation à l'article précédent, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

Article 7 - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

§1^{er}. L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privatifs dont question à l'article 3, §1 et §2 s'effectuent par les soins de la copropriété.

74976

§2. Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés.

Article 8 - DOMMAGE CAUSE PAR LES PROPRIETAIRES

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un propriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des propriétaires, est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

ii. Critères motivés et mode de calcul de la répartition des charges

Article 9 - ENUMERATION DES CHARGES

Sont communes toutes les charges et tous les frais relatifs à la réfection de la chose commune ; toutes dettes encourues dans l'intérêt des copropriétaires ou dues par eux en raison de la chose commune ; les frais de procédure engagés par ou contre les copropriétaires ; les impôts, taxes et rétributions dus pour la chose commune s'ils ne sont pas enrôlés à charge d'un des copropriétaires.

Chaque copropriétaire assumera les charges et frais relatifs à l'entretien, l'usage de la chose commune dans la mesure des quotités dont il dispose dans celle-ci, ainsi que dans la mesure de la jouissance exclusive dont il dispose en vertu des présentes.

Les charges communes relatives aux constructions, au sens large, sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Article 10 - REPARTITION DES CHARGES

Les charges de l'indivision se répartissent entre les propriétaires suivant les proportions reprises ci-avant (cf. l'attribution à chaque lot de millièmes).

Article 11. – CRITERES MOTIVES DE LA REPARTITION DES QUOTITES DE MILLIEMES

Conformément au rapport motivé de Monsieur Kevin PETERS, Géomètre-Expert, les quotes-parts des parties privatives dans les parties communes ont été fixée en tenant compte de la valeur respective de chaque lot fixé en fonction de surfaces brutes au sol, de leur affectation et de leur situation. Chaque partie privative a fait l'objet d'un calcul de superficie et des coefficients de pondération ont été déterminés pour chaque entité suivant son affectation et sa situation. Les coefficients de pondération sont repris audit rapport.

E. Règlement d'ordre intérieur

Usage des lots

Il est interdit aux propriétaires d'apporter à leurs lots privatifs des modifications qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité du bâtiment.

Ils doivent veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'ensemble immobilier, chacun d'entre eux en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur et la partie de jardin, cour et terrasse dont il aurait la jouissance exclusive.

huitième feuillet

4

8



Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

Les lots privatifs sont destinés essentiellement à l'habitation.

Il pourra toutefois être exercé dans les différentes entités privatives, toute profession libérale ne nuisant pas à la tranquillité et au standing de l'ensemble immobilier, tel que médecin, kinésithérapeute, avocat, ..., sans que cette liste ne soit exhaustive, pour autant que cela n'entraîne pas l'accueil du public sur place.

Les informations requises pourront être reprises sur une plaque de maximum soixante centimètres sur quarante centimètres qui sera apposée à côté de la porte d'entrée ou de la boîte aux lettres du lot privatif (selon les instructions urbanistiques et en respectant le code couleur).

Aucun signe distinctif ne pourra apparaître à une fenêtre du bien concerné.

Changement d'affectation – Charges d'assurance

En cas de changement d'affectation d'un lot, qu'il s'agisse notamment de l'exercice d'une activité professionnelle impliquant l'accueil de public, de l'exploitation sous forme de location touristique de type "Airbnb" ou de toute autre modification de destination, le copropriétaire concerné est tenu d'en informer préalablement le syndic.

Si ce changement entraîne une augmentation de la prime d'assurance commune, la différence de coût proportionnelle est supportée exclusivement par le lot à l'origine de la modification, sauf si l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement.

Aspect esthétique et visuel de l'immeuble

Les copropriétaires devront s'entendre sur l'entretien et les réparations ainsi que les modifications éventuelles à apporter à l'ensemble immobilier dans un souci d'homogénéité et d'esthétique en ce qui concerne les constructions.

Il est donc expressément prévu que le ton (RAL) et le modèle de l'ensemble des portes et châssis de l'immeuble, que ceux-ci soient déjà existants ou à venir, devront être uniformes et que l'entretien de l'ensemble de ces portes et châssis devra se faire simultanément.

Le ton ou le modèle actuel des portes et châssis ne pourra être modifié que de l'accord de tous les copropriétaires, et après obtention des autorisations requises, notamment urbanistiques, le cas échéant. A défaut, le ton ou le modèle actuel (châssis extérieur imitation bois) ne sera pas modifié.

De même que les différentes fenêtres et portes vitrées de l'immeuble ne pourront être garnies de voiles ou brise-vues mais uniquement de stores et de tentures.

Aucune décoration festive en façade, en extérieur ou aux fenêtres ne sera autorisée.

Ces mêmes dispositions s'appliqueront aux fenêtres de toit, existantes ou à venir. Qui plus est, si des fenêtres de toit devaient être ajoutées dans l'avenir, ces dernières devraient être de mêmes dimensions que les fenêtres de toit déjà existantes. L'ajout de

7497

ces fenêtres, si elles servent au confort de l'appartement du dernier étage, sont à sa charge.

Chaque copropriétaire devra consulter les propriétaires des autres lots pour des modifications ou renouvellements effectués aux constructions.

Les propriétaires des autres lots consultés ne pourront s'opposer au principe des travaux envisagés mais pourraient, s'ils le désirent, formuler des adaptations à apporter au projet. Le syndic vérifie la conformité du projet avec les statuts de la copropriété et pourra demander l'intervention des experts au frais de celui qui entame les travaux pour la tranquillité de la copropriété.

neuvième et dernier
feuillet

CHAPITRE III : DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

A. De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Elle porte la dénomination : « Association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble soit à 4000 Liège Rue Nysten 14.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

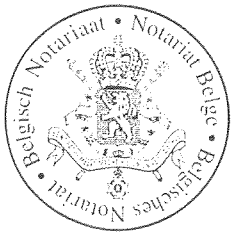
L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.



Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Sans préjudice de l'article 3.92, §6 Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, §6, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

B. Des organes de l'association des copropriétaires

1) De l'assemblée générale des copropriétaires

Composition et convocation

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, (ou par email avec accusé de réception par celui-ci), au moins dix jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Le syndic tient une assemblée générale ordinaire (en présentiel ou par visioconférence) durant le mois de juillet (au plus tard septembre pour la première AG) ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui précède, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste (ou par email avec accusé de réception) et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires (par email) dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion et au vote. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil

de copropriété, qu'il a reçues au moins 21 jours avant le premier jour du mois de juillet au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste (ou par email et lettre simple ou contre décharge à récupérer auprès du syndic selon ce qui a été décidé lors de la première AG), à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à ce qui précède. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de deux procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de deux procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dont il sera question ci-dessous, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Décisions et majorités requises

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des *deux tiers* (2/3) des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice du pouvoir du syndic d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sans préjudice du pouvoir du syndic d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes (4/5) des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination / affectation de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

g) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6 Code civil, de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après ;

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au point g), font défaut.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

2) Du syndic

Le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, §1^{er}, alinéa 3 doit alors être adressée au domicile du syndic.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à ce qui a été dit ci-avant relativement au patrimoine mobilier, au fonds de roulement et fonds de réserve.
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile (et également par email), ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le présent règlement ou par l'assemblée générale ;
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à l'article 3.30 Code civil, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La présente copropriété est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

3) Du conseil de copropriété

L'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 Code civil.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité

des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

4) Du commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

C. Des attributs de la personnalité juridique

1) *Des actions en justice. - De la publicité. - De l'opposabilité et de la transmission*

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86, §3 Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Dans le cas visé à l'article 3.88, §1^{er}, 2^o, h) Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui

possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées ci-dessus, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 du §9 de l'article 3.92 Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1^{er}, alinéa 6 de l'article 3.92 Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1^{er} du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

2) De l'opposabilité

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription auprès de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de

l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §12.

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 2° ci-dessus, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

3) De l'opposabilité et de la transmission

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent point 3. ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations précitées :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du

transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés ci-avant sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées aux quatre premiers 1°, 2°, 3° et 4° du présent point 3. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, §1^{er}, alinéa 2.

Les frais de transmission des informations requises sont à charge du copropriétaire sortant.

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

- 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article

3.94, §1^{er} à §3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé ci-avant, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

D. De la dissolution et de la liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;
- 2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue ci-avant.

E. De l'assurance de la copropriété

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondations, bris de verre, ...) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'ensemble immobilier auprès d'une seule compagnie d'assurance.

Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi.

Ils renoncent de même au recours contre les locataires.

Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours à leurs locataires.

Les propriétaires s'engagent à transmettre tout changement d'affectation à la copropriété et au syndic pour apporter la modification au contrat d'assurance (exemple commerce, création de kot, etc). Si le changement n'est pas transmis dans les 10 jours, le propriétaire portera seul la responsabilité des dommages que cela pourrait engendrer et une astreinte de 500 € par mois en faveur de la copropriété jusqu'à ce que le nécessaire ait été fait à ce sujet.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386*bis* du Code civil relativement à l'ensemble immobilier ou à son usage, sera couverte par une assurance commune.

Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes. Si une majoration de la prime est générée par la modification d'affectation d'un lot, cette majoration est supportée uniquement par le propriétaire qui est à l'origine du changement d'affectation.

La copropriété prendra également en charge une assurance protection juridique et responsabilité civile pour la copropriété avec une compagnie spécialisée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le premier syndic statutaire est MAAU.

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

1) le premier syndic est : Atelier MAAU ayant son siège à 4020 LIEGE, place Sylvain Dupuis 5, numéro d'entreprise BE 0562 9891 86 (contact : Marthe 0493/28 40 41 – matimemarthe@gmail.com).

2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

3) la première Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie par les nouveaux copropriétaires dont l'un en assurera la présidence et l'autre la mission de commissaire aux comptes (CAC) ;

L'Atelier MAAU est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale (AG) et mandaté pour un an sauf décision contraire lors de l'AG ; le mandat du syndic pourra être renouvelé lors de l'AG annuelle.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

A. FRAIS

Les frais du présent [REDACTED] (2.200,50 €) sont à charge de la [REDACTED] qui se réserve le droit d'en répercuter le coût à due proportion à chaque acquéreur de lot, suivant les millièmes acquis.

Détail :

- Enregistrement + annexes : 150 euros
- Transcription hypothécaire : 285 euros
- Honoraires par lot d'appartement : 325 / lot, soit 1.300 euros
- Frais administratifs et de dossier : 1.000 euros
- Débours (cadastre, BDES, cartographies, droit d'écriture, Naban, e-registation) : 150 euros
- TVA : 514,50 euros.

B. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription pour quoique ce soit lors de la transcription du présent acte.

C. CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné atteste et certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant dont l'identité a été établie comme stipulé ci-dessus.

Chacun des comparants, présent ou représenté comme il est dit, déclare ne pas être frappé d'incapacité, ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

D. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège susindiqué.

E. DECLARATION

Le comparant déclare expressément avoir pris connaissance du contenu de l'article 9 de la Loi de Ventôse par la lecture que le Notaire soussigné vient de leur en donner. Ledit article traitant des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du notariat.

Ensuite de quoi, le comparant, après avoir été informé par le Notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclare considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

F. DROIT D'ECRITURE

Le présent acte est soumis au droit d'écriture qui s'élève à un montant de CENT euros (100,00 EUR). Payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

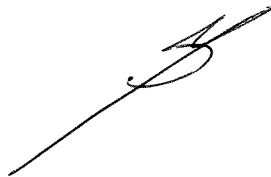
DONT ACTE.

Fait et passé à Namur (1^{er} canton), en l'Etude.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 10 septembre 2025 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé, ainsi que nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES



74876

 Ville de Liège

Département de l'Urbanisme
Place du Marché 2, 4000 Liège
Agent traitant : Laila OUHESSAINE



SN0003710

Annexe - signé - Acte de base



Liège, le 18 JUL. 2025

Nos réf. : IB/10300 C

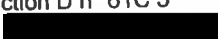
Vos réf. :

Objet : Vérifier la conformité de la division de l'immeuble

Adresse et références cadastrales du terrain concerné :

rue Nysten 14 à 4000 Liège

Liège (3) section D n° 61C 5

Inspecteur :  - tél. : 04/221 90 52 - mail : samuel.sciarrino@liege.be

Monsieur,

Suite à la visite de contrôle du 17 juin 2025 au cours de laquelle l'inspecteur a constaté la suppression du logement excédentaire au 2ème étage (il reste un logement par niveau, soit quatre logements réguliers), je vous confirme que le bien n'est plus en infraction.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,



Renaud KINET-POLEUR



Accueil sur rendez-vous le lundi et le vendredi de 9 à 12h et le mercredi de 14 à 17h
La Batte 10 (4e étage) - 4000 Liège
Secrétariat : 04 221 90 57 • Mail : urbanisme@liege.be



Détermination des quotes-parts afférentes aux parties communes – Rapport motivé

1 Situation

La propriété à diviser se situe rue Nysten 14 à 4000 Liège; cadastré ou ayant été cadastré Liège 3Div – Section D – N° 61C5. Elle est constituée :

- Du terrain d'une superficie d'environ 281 m², comprenant le terrain d'assise du bâtiment principal, un jardin et un garage.
- D'un bâtiment divisé en plusieurs lots
- D'un jardin à usage exclusif et privatif au lot 1

2 Motivation de l'expert sur la détermination des quotes-parts

- a) Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (SNS), de leur affectation et de leur situation.
- b) Les SNS sont des surfaces intra-muros (SIM) définies dans le *code de mesurage des surfaces bâties*¹. La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fines, les gaines électriques et les cheminées.
- c) On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

Exemple à titre indicatif :

- Terrasse, plateforme, balcon → 0,10 à 0,30
 - Garages : 0,40 à 0,45
 - Caves : 0,10 à 0,20
 - Greniers : 0,05 à 0,40
 - Jouissance : 0,05 à 0,25
- d) La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point c).

¹ Le code de mesurage des surfaces bâties a été élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres expert Français, l'Union Belge des géomètres, le cadastre Belge, l'Association Nationale des géomètres experts, et l'administration générale de la documentation Patrimoniale. Ces derniers ayant travaillé sous la supervision de la Commission Européenne et sous l'égide du Comité de liaison des Géomètres Européens. Plus d'information sur le site → <http://www.eureal.eu/>



Géomètre Peters

Rue Jules Rasquinet 8 – 4610 Queue-du-Bois
geometre.peters@gmail.com
Tél : 0495/56.02.85

TVA : BE0698.558.168
GEO : 17-1393

Dix-huitième rôle

- e) La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.
- f) Il a été décidé d'instaurer **1000** quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- g) Les plans joints reprennent la configuration des lieux repris sur base des plans fournis par l'expert, en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

3 Energies

3.1 Compteurs électriques

➤ 4 compteurs privatifs

- Compteur 1 : alimente actuellement le logement n°1 (lot1).
- Compteur 2 : alimente actuellement le logement n°2 (lot2).
- Compteur 3 : alimente actuellement le logement n°3 (lot3).
- Compteur 4 : alimente actuellement le logement n°4 (lot4).

Les compteurs sont situés dans le local compteur commun (cave 9).

Un décompteur pour les communs sera installé dans le local compteur commun. Les frais seront partagés au prorata des quotités.

3.2 Compteurs d'eau

➤ 4 compteurs généraux CILE privatifs

- Compteur 1 : alimente actuellement le logement n°1 (lot1).
- Compteur 2 : alimente actuellement le logement n°2 (lot2).
- Compteur 3 : alimente actuellement le logement n°3 (lot3).
- Compteur 4 : alimente actuellement le logement n°4 (lot4).

Les compteurs sont situés dans le local compteur commun (cave 8).

3.3 Compteur gaz

➤ 2 compteurs privatifs

- Compteur 1 : alimente actuellement le logement n°1 (lot1).
- Compteur 2 : alimente actuellement le logement n°2 (lot2).
- Compteur 3 : alimente actuellement le logement n°3 (lot3).
- Compteur 4 : alimente actuellement le logement n°4 (lot4).

Les compteurs sont situés dans le local compteur commun (cave 8).



4 Superficie bâties privatives

Lot	Etage	Dénomination	Surface m ²	Pondération	Surface pondérée	Tot/lot
Lot 1	-1	Cave 1	18,44	0,1	1,84	102,27
		Cave 5	3,78	0,1	0,38	
	Rez	Chambre 1	17,06	1	17,06	
		Chambre 2	24,51	1	24,51	
		Cuisine-sàm	18,33	1	18,33	
		Hall de nuit	5,77	1	5,77	
		Salon	29,42	1	29,42	
		SdB	4,96	1	4,96	
Lot 2	-1	Cave 2	4,27	0,1	0,43	82,32
		Cave 6	0,93	0,1	0,09	
	Premier	Chambre 1	14,1	1	14,10	
		Cuisine - sàm	29,36	1	29,36	
		Hall de nuit	1,82	1	1,82	
		Salon	24,57	1	24,57	
		Sdb	10,98	1	10,98	
		WC	0,97	1	0,97	
Lot 3	-1	Cave 3	9,01	0,1	0,90	78,23
		Chambre 1	14,1	1	14,10	
	Deuxième	Chambre 2	9,94	1	9,94	
		Cuisine - sàm	17,92	1	17,92	
		Salon	24,57	1	24,57	
		SdB - Buanderie	10,8	1	10,80	
Lot 4	-1	Cave 4	3,99	0,1	0,40	47,30
		Chambre 1	15,13	1	15,13	
	Troisième	Chambre 2	14,48	1	14,48	
		Cuisine	10,91	1	10,91	
		Entrée	1,35	1	1,35	
		Hall	1,46	1	1,46	
		SdD	2,01	1	2,01	
		Tech	0,69	1	0,69	
WC	0,87	1	0,87			

Lot	Surface totale pondérée m ²	Quote-Part /1000
Lot 1	102,27	330
Lot 2	82,32	265
Lot 3	78,23	252
Lot 4	47,30	153
Somme	310,12	1000



Géomètre Péters

Rue Jules Rasquinet 8 – 4610 Queue-du-Bois
 geometre.peters@gmail.com
 Tél : 0495/56.02.85

TVA : BE0698.558.168
 GEO : 17-1393

Dix-neuvième rôle

p.3/4

4.1 Clefs de répartition

Lots	Toiture 1	Toiture 2	Toiture 3
1	330	1	95
2	265	1	5
3	252	1	0
4	153	0	0
tot	1000	3	100

Établi par le soussigné, géomètre, le 29-08-2025

Kévin PETERS – Ingénieur géomètre



Rue Jules Rasquinet 8 – 4610 Queue-du-Bois
geometre.peters@gmail.com
Tél : 0495/56.02.85

TVA : BE0698.558.168
GEO : 17-1393

Acte de Base : Note technique et servitudes

1 Situation

Immeuble situé rue Nysten 14 à 4000 Liège – division 3 - Section D – N° 61C5.

2 Plans de division pour acte de base

Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'expert. En effet, il ne rentre pas dans la responsabilité de l'expert de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots et sur les limites n'a été effectuée.

3 Description détaillée du bien à diviser

3.1 Terrain comprenant l'assiette du bâtiment, un jardin

La parcelle entière est cadastrée sur Liège 3Div Section D – n° 61C5. La contenance selon cadastre est d'environ 281m².

Cette parcelle comprend :

- En partie commune :
 - L'assiette d'assise du bâtiment à diviser (liseré cyan).
- En partie privative
 - Un logement avec un jardin constitué par le lot 1
 - Un logement constitué par le lot 2
 - Un logement constitué par le lot 3
 - Un logement constitué par le lot 4
- En partie commune à jouissance exclusive et privative du lot 1
 - Le jardin



3.2 Bâtiment à diviser

Lot	Etage	Dénomination	Surface m ²	Pondération	Surface pondérée	Tot/lot
Lot 1	-1	Cave 1	18,44	0,1	1,84	102,27
		Cave 5	3,78	0,1	0,38	
	Rez	Chambre 1	17,06	1	17,06	
		Chambre 2	24,51	1	24,51	
		Cuisine-sàm	18,33	1	18,33	
		Hall de nuit	5,77	1	5,77	
		Salon	29,42	1	29,42	
		SdB	4,96	1	4,96	
Lot 2	-1	Cave 2	4,27	0,1	0,43	82,32
		Cave 6	0,93	0,1	0,09	
	Premier	Chambre 1	14,1	1	14,10	
		Cuisine - sàm	29,36	1	29,36	
		Hall de nuit	1,82	1	1,82	
		Salon	24,57	1	24,57	
		Sdb	10,98	1	10,98	
		WC	0,97	1	0,97	
Lot 3	-1	Cave 3	9,01	0,1	0,90	78,23
		Chambre 1	14,1	1	14,10	
	Deuxième	Chambre 2	9,94	1	9,94	
		Cuisine - sàm	17,92	1	17,92	
		Salon	24,57	1	24,57	
		SdB - Buanderie	10,8	1	10,80	
Lot 4	-1	Cave 4	3,99	0,1	0,40	47,30
		Chambre 1	15,13	1	15,13	
	Troisième	Chambre 2	14,48	1	14,48	
		Cuisine	10,91	1	10,91	
		Entrée	1,35	1	1,35	
		Hall	1,46	1	1,46	
		SdD	2,01	1	2,01	
		Tech	0,69	1	0,69	
		WC	0,87	1	0,87	

4 Description de l'immeuble à diviser

4.1 Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs ; elles sont décrites ci-après. Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou de terrain, affectées à l'usage de tous les copropriétaires.

4.2 Sol

Partie de sol bâtie commune aux lots : est représenté par l'air sur laquelle repose le bâtiment, sous hachure simple cyan, d'une superficie de 144,32 m².

Partie de sol non-bâtie à usage exclusif et privatif au lot 1 : est représenté par l'air sur laquelle repose le jardin, sous zigzag jaune, d'une superficie de 126,73 m².

4.3 Gros murs

On appelle « gros mur » celui qui a sa fondation dans le sol, de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; ils sont en copropriété indivise, pour les parties de mur soutenant les parties bâties communes.

Seront également repris en copropriété indivise, les éléments porteurs, et gros œuvres destinés à la bonne stabilité du bâtiment.

4.4 Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageons le cas d'un mur séparant deux lots, et qui n'est pas un gros mur. Un tel mur sera purement mitoyen, car il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

4.5 Murs intérieurs d'un lot privatif

Ces murs séparant les diverses pièces d'un lot privatif, sont privatifs ; pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

4.6 Revêtement et enduits des murs

Les revêtements, enduits et peintures des murs communs, sont communs.

À l'intérieur des locaux privatifs, ils sont privatifs

À l'extérieur (façades), ils sont communs.

4.7 Plafond et planchers – gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds de la partie bâtie commune est un élément commun, de même que celui des terrasses existantes.

4.8 Plafonds et planchers – revêtement et enduits

Les revêtements, enduits, peintures des plafonds privatifs, ainsi que des sols privatifs (parquet ou carrelage), sont des éléments privatifs.

Les revêtements des terrasses (carrelage et sous-couche d'étanchéité) sont privatifs.

4.9 Toit

Le toit est commun à tous les lots. Il comprend l'armature, le hourdage, le revêtement et l'étanchéité. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharges des eaux pluviales, de même que le système d'évacuation des eaux pluviales.

4.10 Façades

Les façades sont des « gros murs », par conséquent des éléments communs.

Aux façades, doivent être assimilées la décoration comprenant les ornements en saillie, comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, etc.

4.11 Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres ainsi que leurs châssis appartiennent au lot qu'ils éclairent ou auxquels ils donnent accès.

4.12 Canalisations – raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs existants seront considérés comme servitudes avantageant ou grevant chacun des lots. Ils pourront être laissés en l'état, sauf si l'un des propriétaires d'un des lots n'en modifie l'exécution, mais uniquement dans le but de les rendre privatives et à ses frais exclusifs.

Seront également réputés communs les chambres de visites, fosses septiques, et tuyaux d'évacuations existants.

4.13 Électricité

Les lots privatifs sont alimentés en électricité par une installation électrique propre à leurs lots. Les compteurs sont séparés. Les boîtiers électriques sont situés dans la cave compteur commune (cave 9).

4.14 Eau

Les lots sont alimentés en eau et disposent de compteurs séparés situés dans la cave compteur commune (cave 8).

4.15 Chauffage

Le chauffage est alimenté par des chaudières à échangeur au gaz ; chacun des appartements disposent de ce type de chaudière.

Les compteurs à gaz sont séparés et situés dans la cave compteur commune (cave 8).

4.16 Isolation et étanchéité

L'isolation acoustique et thermique ainsi que l'étanchéité des lots sont considérées comme parties privatives et sont à la charge exclusive du copropriétaire concerné. Sont seules communes les structures couvrants ou protégeant effectivement des parties communes.

Tout aménagement ou transformation privatif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux recommandations ou décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. De manière à ne pas nuire aux autres copropriétaires ni générer de charges pour la copropriété.

Province de LIEGE

Commune de Liège

Plan Cadastral (1/1000)

Objet : Plan pour acte de base

Situation : Rue Nysten 14
Liège

Cadastre : 3Div
Section : D
Parcelle : D61C5

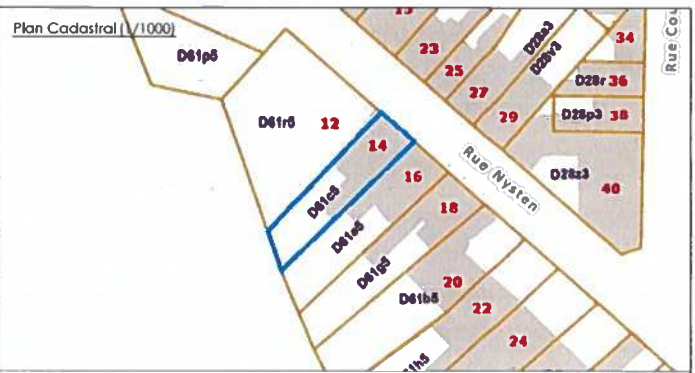
Demandeur : Mr Tomabene

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Rue Jules Rasquinet 8,
4610 Queue-du-Bois
Tel: +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

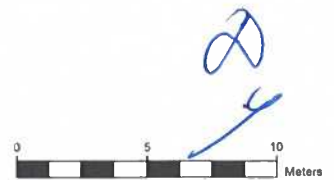
Kévin Péters

Echelle : 1/200 **Page :** 1/7 **Date :** 27-août-25

Signature :

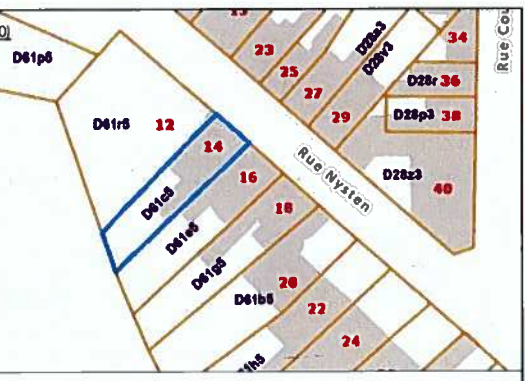


- Limite selon cadastre
- Lot 1 - Logement 1
Sup intramuros = 122 m²
- Lot 2 - Logement 2
Sup intramuros = 87 m²
- Lot 3 - Logement 3
Sup intramuros = 86.34 m²
- Lot 4 - Logement 4
Sup intramuros = 50.89 m²
- Commun à usage exclusif et privatif du lot 1
Sup = 126,73 m²
- Commun

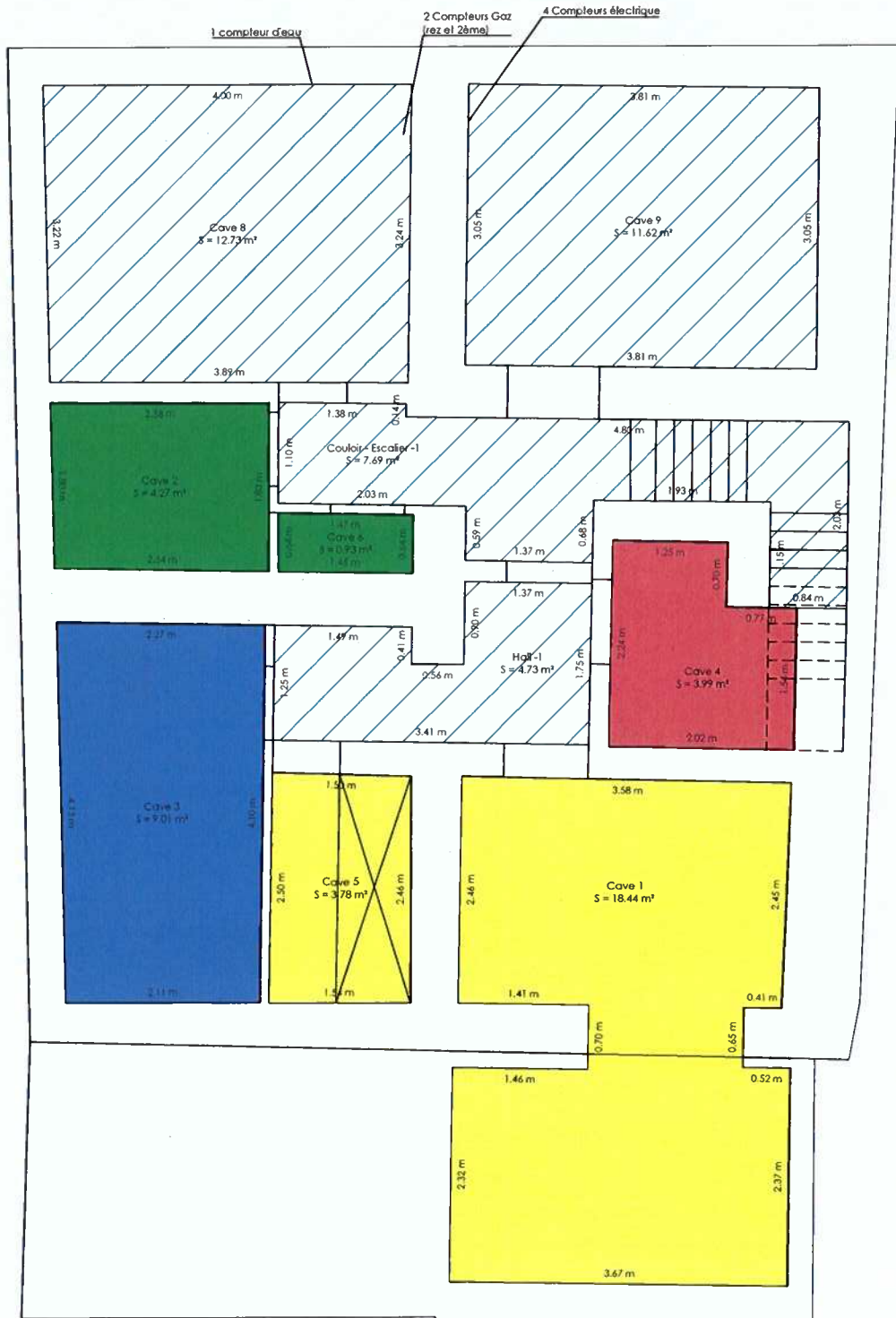


Province de LIEGE
Commune de Liège

Plan Cadastral (1/1000)



Objet : Plan pour acte de base	
Situation : Rue Nysten 14 Liège	Cadastre : 3Div Section : D Parcelle : D61C5
Demandeur : Mr Tornabene ---	Kévin Péters Ingénieur-Géomètre Rue Jules Rasquinet 8, 4610 Queue-du-Bois Tel : +32 495 56 02 85 @: geometre.peters@gmail.com GEO : 17/1393
Echelle : 1/50	Page : 2/7
Date : 27-août-25	Signature :

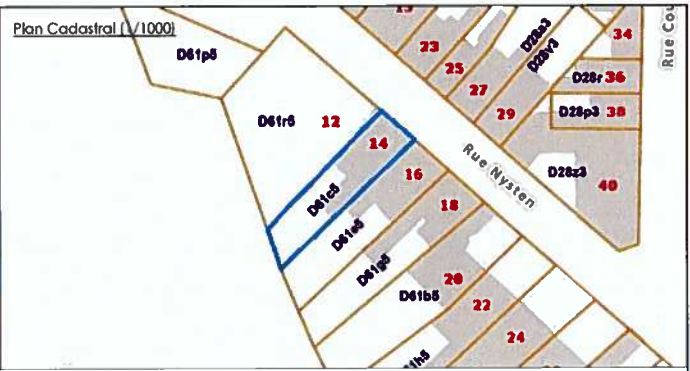


Plan des caves

Vingt-troisième rôle

Province de LIEGE
Commune de Liège

Plan Cadastral (1/1000)



Objet : Plan pour acte de base

Situation : Rue Nysten 14
Liège

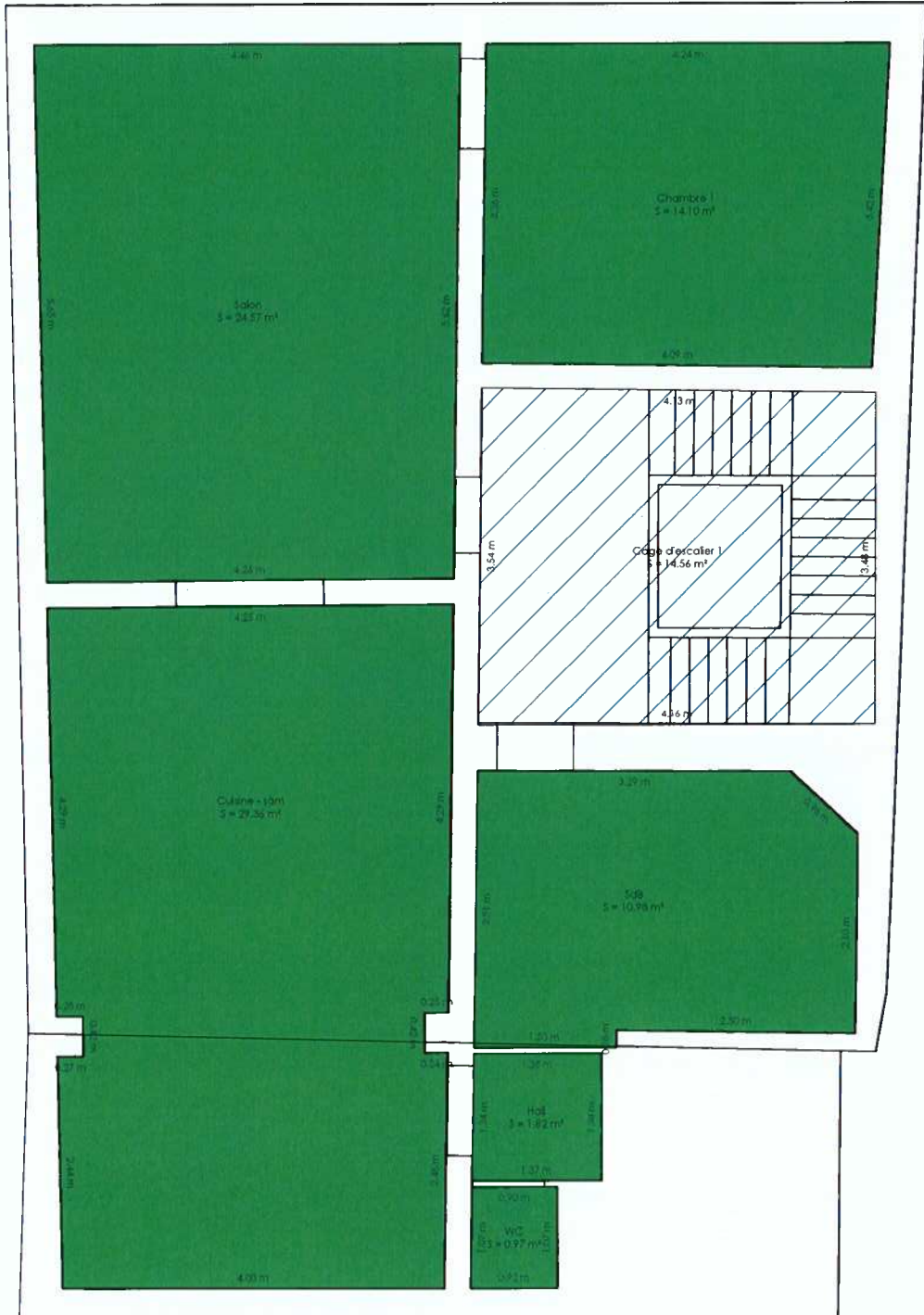
Cadastre : 3Div
Section : D
Parcelle : D61C5

Demandeur : Mr Tornabene

Kévin Péters
Ingénieur-Géomètre
Rue Jules Rasquinet 8,
4610 Queve-du-Bois
Tel: +32 495 56 02 85
@: geometre.peters@gmail.com
GEO : 17/1393

Signature: *Kévin Péters*

Echelle : 1/50 **Page :** 4/7 **Date :** 27-août-25

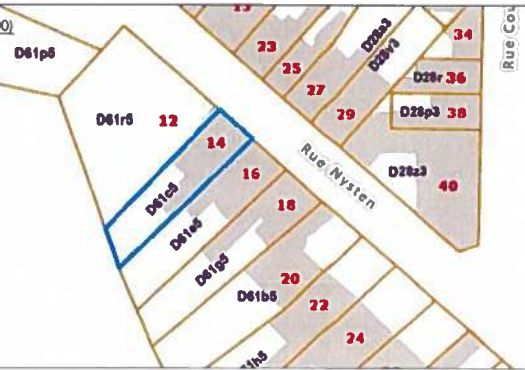


Plan du premier étage

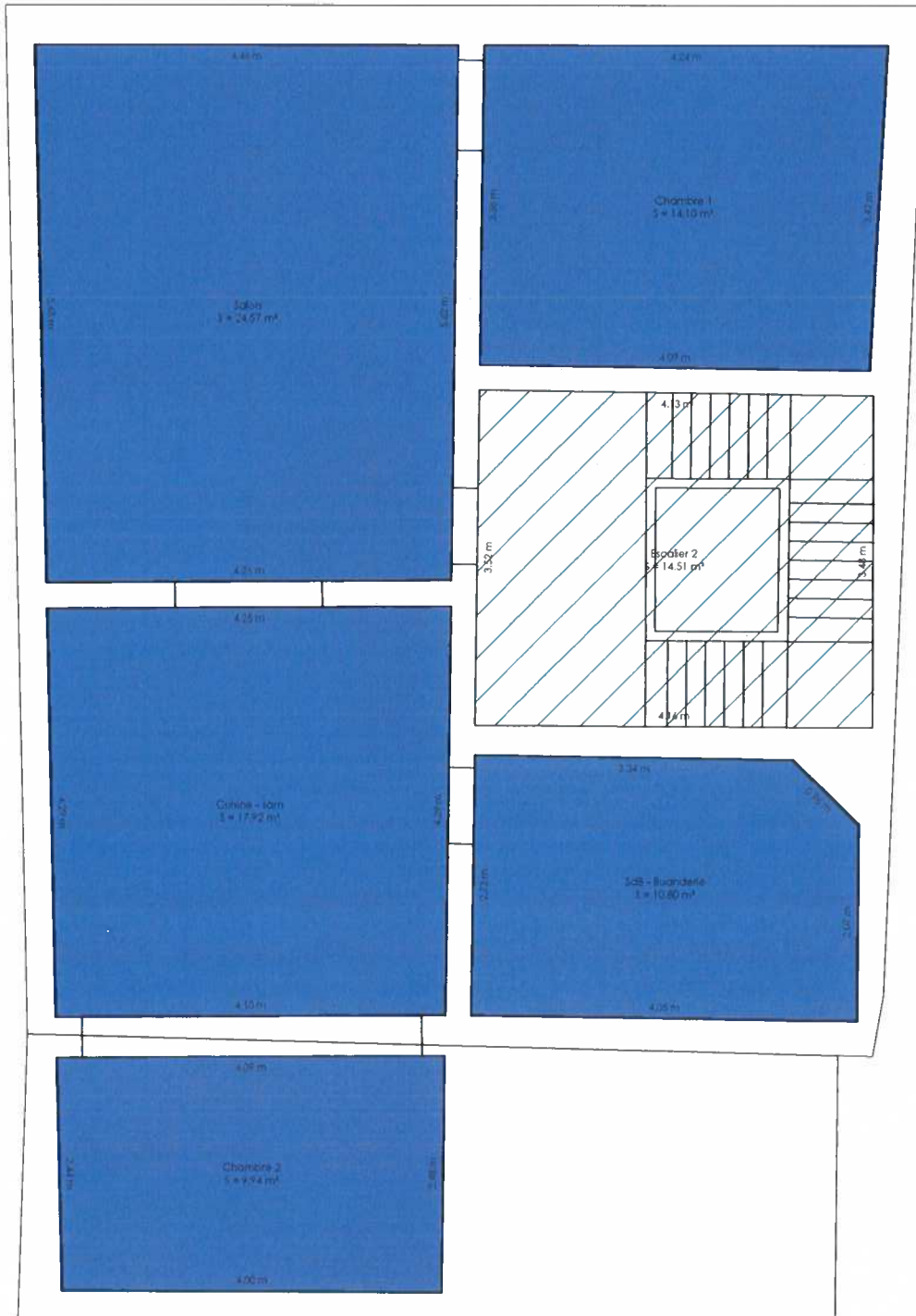
Vingt-quatrième rôle

Province de LIEGE
Commune de Liège

Plan Cadastral (1/1000)



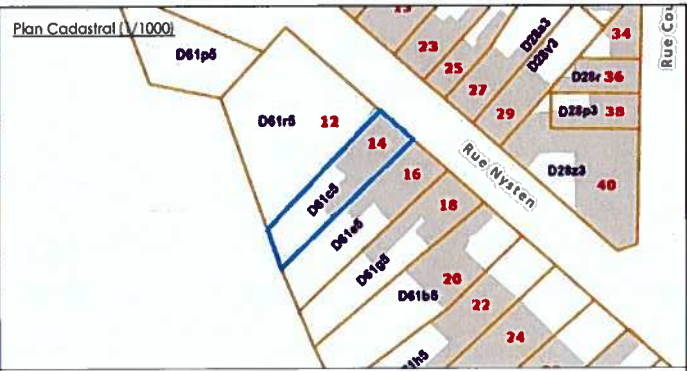
Objet : Plan pour acte de base	
Situation : Rue Nysten 14 Liège	Cadastre : 3Div Section : D Parcelle : D61C5
Demandeur : Mr Tornabene ---	Kévin Péters Ingénieur-Géomètre Rue Jules Rasquinel 8, 4610 Queue-du-Bois Tel : +32 495 56 02 85 @ : geometre.peters@gmail.com GEO : 17/1393
Echelle : 1/50	Page : 5/7
Date : 27-août-25	Signature :

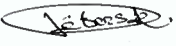


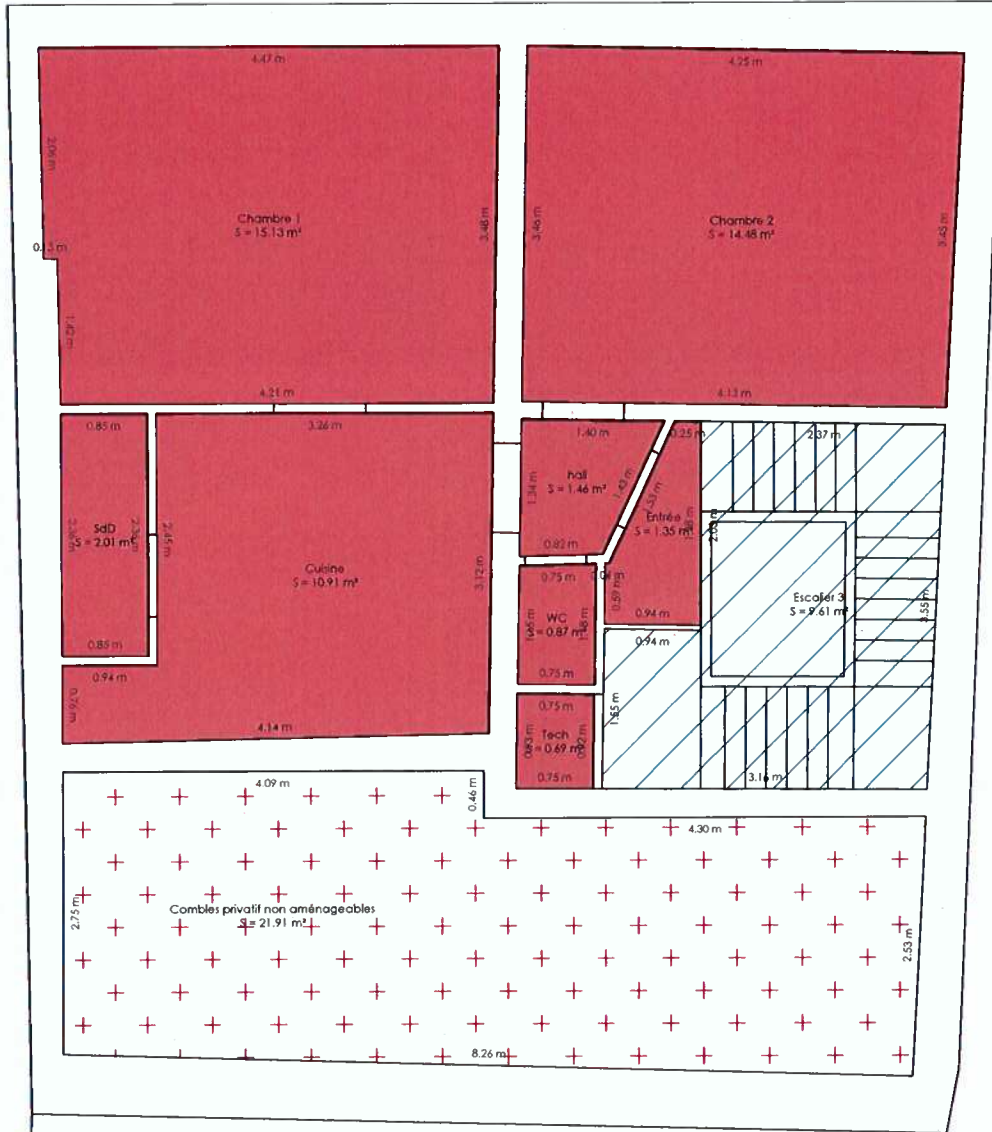
Plan du deuxième étage

Province de LIEGE
Commune de Liège

Plan Cadastral (1/1000)



Objet : Plan pour acte de base	
Situation : Rue Nysten 14 Liège	Cadastre : 3Div Section : D Parcelle : D61C5
Demandeur : Mr Tornabene ---	Kévin Péters Ingénieur-Géomètre Rue Jules Rasquinet 8, 4610 Queue-du-Bois Tel : +32 495 56 02 85 @: geometre.peters@gmail.com GEO : 17/1393 
Echelle : 1/50	Page : 6/7
Date : 27-août-25	

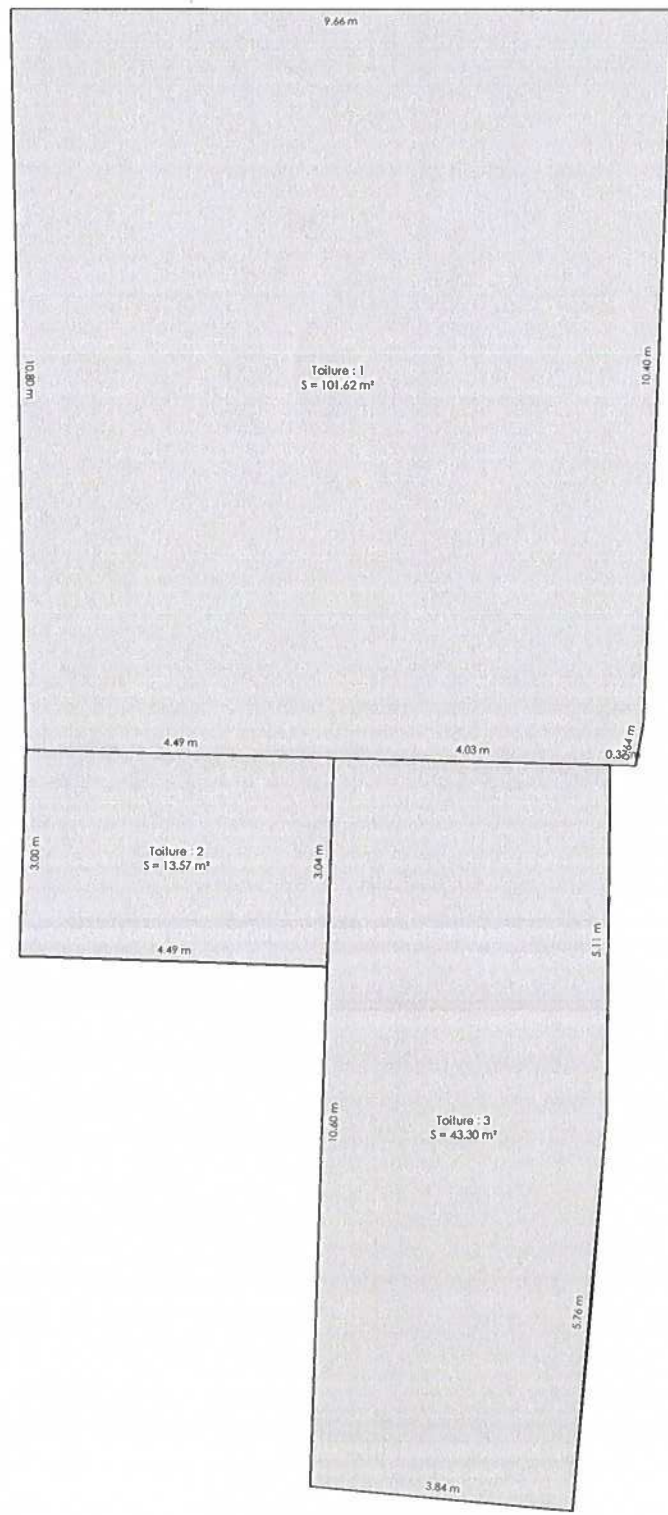


Province de LIEGE
Commune de Liège

Plan Cadastral (1/1000)

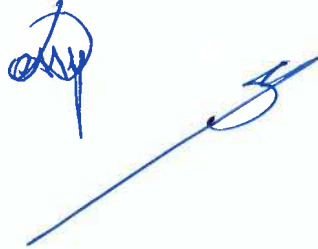


Objet : Plan pour acte de base	
Situation : Rue Nysten 14 Liège	Cadastre : 3Div Section : D Parcelle : D61C5
Demandeur : Mr Tornabene --- ---	Kévin Péters Ingénieur-Géomètre Rue Jules Rasquinet 8, 4610 Queve-du-Bois Tel : +32 495 56 02 85 @: geomeire.peters@gmail.com GEO : 17/1393
Echelle : 1/75	Page : 7/7
Date : 27-001-25	Signature :



Plan des toitures

Signé «ne varietur» par les parties et le
Notaire soussigné pour demeurer
annexé à un acte reçu ce jour par Maître
Louis JADOUT, Notaire associé à
Namur, le 14.04.2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'L' followed by a long horizontal stroke and a final flourish.



SN0003709

SD-00035342/011

**PROCURATION DIGITALE - PROCURATION POUR ACTE À DISTANCE
(VISIOCONFÉRENCE)**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le premier octobre.

Devant Nous, Maître **Louis JADOUL**, notaire à la résidence de Namur (1^{er} canton).

A COMPARU PAR VIDÉOCONFÉRENCE :

La société à responsabilité limitée "KETT", ayant son siège à 6987 Rendeux, Route de Marche, Rendeux-Haut 1G, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Marche-en-Famenne sous le numéro TVA BE 1018.298.971; société constituée suivant acte reçu par le notaire Louis Jadoul, soussigné le trois janvier deux mil vingt-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du huit janvier deux mil vingt-cinq sous le numéro 25301817 et dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée, conformément à l'article 11 de ses statuts, par la SRL SPUR.QUEST, ayant son siège à 4000 Liège, Rue des Guillemins 139, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 1010.216.693 ; constituée aux termes d'un acte reçu le sept juin deux mille vingt-quatre par le notaire Pierre CERFONTAINE, à Liège, publié aux annexes du Moniteur belge sous la référence 2024-06-12/0404877, dont les statuts n'ont jamais été modifiés depuis, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue immédiatement après la constitution de la société, elle-même représentée, conformément à l'article 14 de ses statuts par Madame TORNABENE Katja, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue immédiatement après la constitution de la société.

Comparant désigné plus loin par les mots : "la partie mandante".

La partie mandante déclare qu'elle choisit expressément de recevoir l'acte à distance sous forme dématérialisée conformément à l'article 18quinquies de la loi du 25 ventôse an XI relative au notariat.

Laquelle comparante a, par les présentes, déclaré constituer comme mandataire spécial et général, avec faculté de subdéléguer :

Monsieur Sébastien DESSY, collaborateur du Notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude.

Désigné plus loin par le mot : "mandataire".

A l'effet de pour lui et en son nom :

- ❖ procéder à la signature de l'acte de base visant la mise sous le régime de la copropriété forcée de l'immeuble suivant :

Ville de LIEGE - troisième division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Nysten numéro 14, cadastrée selon titre section D partie du numéro 61/O/4 et selon extrait cadastral récent section D, numéro 0061C5P0000, d'une contenance de deux ares quatre-vingt-un centiares (2 a 81 ca).

Revenu cadastral non-indexé du bien : deux mille quatre cent vingt et un euros (2.421,00 €).

- ❖ Aux effets ci-dessus, fixer toutes charges et conditions, passer et signer tous actes, élire domicile, donner tous pouvoirs, révoquer tous mandats, donner quittance, dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de

Feuillet unique

prendre inscription d'office, et de manière générale faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Durée du mandat

La présente procuration, qui est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique, ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui.

Certificat d'identité et d'état civil

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité du comparant au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile du mandant au vu de documents officiels de l'Etat Civil.

Pro fisco

Exonération des droits d'enregistrement et du droit d'écriture (art. 161, 14° C. enr. et 21, 14° CDTD)

La présente procuration est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique et ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le notaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, le présent acte sera enregistré gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exemptée de paiement de droit d'écriture conformément à l'article 21, 14°, du Code des droits et taxes divers.

DONT ACTE.

Fait et passé à Namur (1^{er} canton), en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

Numéro de répertoire : 74975

Pour expédition certifiée conforme

POUR EXPEDITION CONFORME



Mention d'enregistrement

Acte du notaire Louis Jadoul à Namur (1er canton) le 01/10/2025, répertoire 74976

Rôle(s): 33 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le seize octobre deux mil vingt-cinq (16-10-2025)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0017969

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annexe d'acte du notaire Louis Jadoul à Namur (1er canton) le 01/10/2025, répertoire 74976

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le seize octobre deux mil vingt-cinq (16-10-2025)

Référence ASSP (6) Volume 00000 Folio 0100 Case 0004005

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Louis Jadoul à Namur (1er canton) le 01/10/2025, répertoire 74976

Enregistré au bureau hypothécaire de : Liège 1

Huit octobre deux mil vingt-cinq (08-10-2025)

Ref. : 35-T-08/10/2025-08296

Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)

Droit d'hypothèque € 0,00

Total € 285,00

Rétribution (formalité hypothécaire) € 285,00

Various_taxes € 0,00

Te storten op rek

IBAN BE26 6792 0023 0329

Le conservateur des hypothèques