

ACTE DE BASE

*Cet acte contient cinq feuillets et une annexe.*

L'an deux mil six,

Le deux mai,

Devant Nous, Maître **François MATHONET**, Notaire à Liège,

**A COMPARU**

La société en nom collectif "**LEMAIRE & MASSILLON**" ayant son siège social à Liège, Boulevard de la Sauvenière, 56/12.

Société ayant été immatriculée naguère au registre des sociétés civiles sous le numéro 1062 et non assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

Constituée suivant acte sous seing privé du sept janvier mil neuf cent nonante neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du seize février suivant sous le numéro 990216-131.

Et dont les statuts ont été modifiés suivant assemblée générale du onze avril deux mil trois, publiée par extraits aux annexes du Moniteur belge du deux mai suivant, sous le numéro 03050262.

Identification : 0465.386.204 RPM Liège.

Représentée conformément à l'article 21 des statuts par un gérant :

Monsieur **MASSILLON Philippe**, domicilié à Bonnelles, rue de Nomont, numéro 21.

Laquelle EXPOSE qu'elle est propriétaire du bien suivant :

**Ville de Liège, troisième division, anciennement Liège**

D'après titre: une maison d'habitation, sur et avec terrain, située rue Nysten, numéro 36, cadastrée section D numéro 58 Z 4, pour une superficie totale de trois cent quatre-vingts mètres carrés.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

La SNC Lemaire & Massillon a acquis le bien du Centre Public d'Aide Social de Liège ayant son siège à Liège, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique du Notaire Paul-Arthur COEME à Grivegnée en date du premier juin deux mil cinq, suivi d'un procès-verbal dressé par ledit Notaire en date du vingt-sept mars deux mil six, constatant la réalisation des conditions suspensives reprises audit procès-verbal du premier juin deux mil cinq, le tout en cours transcription au Premier Bureau des Hypothèques à Liège.

Le CPAS en était lui-même propriétaire trentenaire.

**CECI EXPOSE,**

La comparante a déclaré devant Nous Notaire, placer l'immeuble dont question ci-dessus, sous le régime de l'indivision forcée conformément à l'article 577 bis et suivants du code Civil et a requis le Notaire soussigné de dresser l'acte de base et règlement général de copropriété et d'ordre intérieur selon un plan dressé par le Géomètre-Expert Immobilier Lambert NAMOTTE, à Jupille, en date du vingt-trois mars deux mil six, fourni par la comparante qui sera enregistré en même temps que les présentes et sera transcrit.

Toute différence entre les mesures énoncées par les plans et celles constatées sur les lieux, fût-elle de plus d'un vingtième, devra être tolérée sans indemnité aucune.

Toutes modifications au présent acte de base tendant à diviser un lot en plusieurs autres ne pourra se faire que si elle ne modifie en rien la répartition des quotités communes des autres lots et moyennant le cas échéant l'obtention préalable des autorisations urbanistiques nécessaires.

Premier feuillet

N066549

*Handwritten signature and initials.*



## **ACTE DE BASE**

Le complexe sera dénommé "**Résidence NYSTEN**" et composé de parties privatives et communes. Les parties privatives seront attribuées à quatre lots désignés .

Les parties communes sont les éléments et espaces de l'immeuble intéressant et desservant tous les lots ou plusieurs lots et de ce fait appartenant à tous les copropriétaires en copropriété forcée.

De même tout ce qui résultera de la contradiction de titre ou du silence du présent acte sera commun.

Les présents acte de base, règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur devront être imposés à tout ayant droit, ayant cause, successeur, locataire, saisissant, en d'autres termes à toute personne ayant un droit personnel ou réel sur l'immeuble, ainsi que toutes décisions prises postérieurement par l'assemblée générale.

## **PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé et elles ne pourront jamais être aliénées, saisies que concomitamment avec les parties privatives et dans les proportions dont elles dépendent.

Pour l'ensemble de l'immeuble seront présumées :

### **Parties communes générales :**

- le terrain servant d'assiette à l'immeuble;
- vu la disposition des lieux, les toitures;
- les murs extérieurs à l'ensemble, la façade de l'immeuble;
- les tuyaux de descente d'eau de pluie, même s'ils traversent un lot privatif et ce à charge de servitude comme il sera dit ci-après;

- les conduites, les canalisations principales de raccordement général, à l'eau, au gaz et à l'électricité, au téléphone et à une antenne collective de radio ou de télédistribution, la parlophonie, pour autant que et uniquement dans la mesure où ces conduites desservent plus d'un lot;

- tous les droits réels et personnels reconnus aux copropriétaires de l'immeuble, ainsi le droit aux indemnités dues aux propriétaires pour nuisance, trouble de jouissance, dégâts industriels, indemnités dues par des tiers, le droit aux indemnités d'expropriation en cas d'acquisition de la totalité par les pouvoirs publics :

- tous les droits réels y attachés;
- la cave contenant la chaudière et les compteurs sise au sous-sol;
- la cave commune sise au sous-sol;
- la cage d'escalier;
- le hall d'entrée;
- les aéras;
- les boîtes aux lettres;

Il est à noter que les quotités sont déterminées en fonction de l'utilité objective des parties communes par les différents lots privatifs.

Parties privatives au niveau de l'immeuble : tous les murs et cloisons non porteurs, mitoyens ou non mitoyens entre deux lots, les murs intérieurs, même porteurs, les conduites d'alimentation, les aménagements intérieurs (les planchers, parquets, revêtements de sols, carrelages, revêtements muraux, plafonnage, décorations).

Châssis, fenêtres, grilles qui desservent une partie privative.

Les portes intérieures avec leurs chambranles, leurs vitres, leurs volets et persiennes.

Installations sanitaires, installations chauffage intérieur, installations électriques, eau chaude, eau froide, gaz.

Les conduites intérieures ou extérieures, tuyauterie qui desservent uniquement des lots particuliers, ainsi que les conduits de cheminées.

Les colonnes de descente d'eau intérieures.

Les raccordements et compteurs privés à l'eau, au gaz et à l'électricité, au téléphone, chacun des lots ci-après décrits ayant ses compteurs ou décompteurs indépendants d'eau, de gaz, d'électricité.

Tous les accessoires à l'usage d'un lot privé même s'ils se trouvent en dehors de ce lot ou dans les parties communes, ainsi les sonneries de porte d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et profession des occupants, etc..

Il est à noter que les murs séparant deux ou plusieurs lots (porteurs ou non) seront réputés mitoyens entre les différents lots.

Tous droits réels y attachés.

### **SERVITUDES**

La division du bien objet des présentes peut amener l'existence d'états de fait entre les divers fonds privatifs qui le composent qui seront constitutifs de servitudes de "père de famille".

Le présent acte crée en outre certaines servitudes conventionnelles.

#### **Servitudes "du père de famille"**

Il en est ainsi de l'existence et du passage à travers le bien privatif ou les parties communes des canalisations, conduits de toute nature (eau, électricité, téléphone, radio, télévision, etc.), et de l'existence de toutes tuyauteries et notamment des chutes et descentes d'eaux pluviales, égouts, etc..

En général, de l'existence dans les parties communes et dans les biens privatifs de tout appareillage de services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les biens privatifs.

#### **Servitudes conventionnelles**

D'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes logées dans sa propriété, ou accessibles par elle, les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, etc.. sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

En cas de travaux à son lot, chaque propriétaire veillera à ne pas constituer de nouvelles servitudes, mais au contraire devra dans la mesure du possible, s'efforcer de supprimer les servitudes existantes ou du moins d'en réduire l'usage.

### **DETERMINATION DES LOTS.**

#### **L'immeuble sera divisé en DEUX blocs:**

- **BLOC PARKING** composé de quatre emplacements situés en façade.

- **BLOC APPARTEMENTS** lui-même divisé en quatre lots:

\* LOT I étant l'appartement sis au rez-de-chaussée;

\* LOT II étant l'appartement sis au premier étage;

\* LOT III étant l'appartement sis au deuxième étage;

\* LOT IV étant l'appartement sis au troisième étage.

Les lots seront affectés uniquement à USAGE PRIVE, avec le choix pour le rez-de-chaussée et le premier étage d'exercer une profession libérale, à l'exception des dentistes et laboratoires dentaires sauf autorisation de la moitié des voix de l'assemblée générale des copropriétaires.

#### **BLOC PARKING situé en façade:**

- **Emplacement de parking numéro 1** repris sous teinte jaune au plan ci-annexé pour une contenance approximative de douze mètres carrés (12m²);

- **Emplacement de parking numéro 2** repris sous teinte brune au plan ci-annexé

Deuxième feuillet

Handwritten marks: a stylized signature or set of initials, possibly "H. F.", followed by a large, loopy flourish.

pour une contenance approximative de douze mètres carrés (12m²);

- **Emplacement de parking numéro 3** repris sous teinte jaune au plan ci-annexé pour une contenance approximative de douze mètres carrés (12m²);

- **Emplacement de parking numéro 4** repris sous teinte brune au plan ci-annexé pour une contenance approximative de dix-septmètres carrés (17m²).

### **BLOC APPARTEMENTS :**

#### **LOT I : situé au rez-de-chaussée avant**

Seront privatifs au lot I :

- **l'appartement** proprement dit tel que repris sous teintes JAUNE et BLEUE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de nonante-neuf mètres carrés (99m²) et septante et un mètre carrés (71m²) soit une contenance totale de cent septante mètres carrés (170m²).

- **la cour avant et arrière** telle que reprise sous teintes VERTE et ROSE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de vingt et un mètres carrés (21m²) et trente-sept mètres carrés (37m²) soit une contenance totale de cinquante-huit mètres carrés (58m²)

- **la cave numéro 3** telle que reprise sous teinte VERTE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de sept mètres carrés cinquante décimètres carrés (7,5 m²)

#### **LOT II : situé au premier étage**

Seront privatifs au lot II :

- **l'appartement** proprement dit tel que repris sous teinte JAUNE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de cent quarante-neuf mètres carrés (149 m²).

- **la terrasse** reprise sous teinte VERTE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de dix-sept mètres carrés (17m²)

- **le local arrière 1** repris sous teinte BLEUE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de dix-neuf mètres carrés (19 m²)

- **le local arrière 2** repris sous teinte ROSE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de vingt-trois mètres carrés (23 m²)

- **la cave numéro 1** telle que reprise sous teinte JAUNE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de six mètres carrés vingt décimètres carrés (6,2m²)

#### **LOT III : situé au deuxième étage**

Seront privatifs au lot III :

- **l'appartement** proprement dit tel que repris teinte liseré JAUNE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de cent douze mètres carrés (112m²) .

- **la cave numéro 4** telle que reprise sous teinte BLEUE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de quatre mètres carrés quarante décimètres carrés (4,4 m²)

#### **LOT IV : situé au troisième étage**

Seront privatifs au lot IV :

- **l'appartement** proprement dit tel que repris sous teinte JAUNE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de cent neuf mètres carrés (109m²)

- **la terrasse** reprise sous teinte VERTE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de un mètre carré et cinquante décimètres carrés (1,5m²)

- **la cave numéro 2** telle que reprise sous teinte ROSE au plan ci-annexé pour une contenance approximative de quatre mètres carrés septante décimètres carrés (4,7 m²)

## REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Les quotités reprises ci-après ont été calculées au prorata des quotités de surfaces privatives, de leur usage et fixées définitivement. Toute modification ultérieure des surfaces privatives n'entraînera aucune modification de la répartition des quotités.

### BLOC PARKING

- Il est attribué à l'emplacement numéro 1 : dix sept cent cinquantièmes (10/750<sup>èmes</sup>) des parties communes;
- Il est attribué à l'emplacement numéro 2 : dix sept cent cinquantièmes (10/750<sup>èmes</sup>) des parties communes;
- Il est attribué à l'emplacement numéro 3 : dix sept cent cinquantièmes (10/750<sup>èmes</sup>) des parties communes;
- Il est attribué à l'emplacement numéro 4 : douze sept cent cinquantièmes (12/750<sup>èmes</sup>) des parties communes.

### BLOC APPARTEMENTS

Il est attribué au lot I : deux cent quarante-quatre sept cent cinquantièmes (244/750<sup>èmes</sup>) parties communes;

Il est attribué au lot II : deux cent vingt-deux sept cent cinquantièmes (222/750<sup>èmes</sup>) des parties communes;

Il est attribué au lot III : cent vingt-deux sept cent cinquantièmes (122/750<sup>èmes</sup>) des parties communes;

Il est attribué au lot IV : cent vingt sept cent cinquantièmes (120/750<sup>èmes</sup>) des parties communes;

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

La Copropriété bénéficie d'une personnalité juridique. Indépendante de ses membres, la Copropriété sera dénommée "**Résidence NYSTEN**" et son siège sera situé dans l'immeuble

Une boîte aux lettres sera attribuée à la copropriété.

Ce siège ne pourra jamais être transféré ailleurs que dans ces lieux.

Son objet sera celui d'administrer les droits et obligations de chacun et de conserver l'immeuble sans en devenir propriétaire pour autant.

La Copropriété durera tant que l'indivision existera ou jusqu'au moment où un Juge en déciderait la suppression.

Il est interdit de modifier les choses communes si ce n'est que par décision de l'assemblée générale obtenue à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5<sup>èmes</sup>).

Les réparations urgentes nécessitant une intervention immédiate pourront être exécutées par un copropriétaire sans autorisation spéciale.

Les autres réparations aux parties communes seront décidées par l'assemblée générale.

La réparation des murs privatifs mitoyens entre deux lots sera supportée par chacun des propriétaires mitoyens par parts égales.

Les copropriétaires devront permettre l'accès de leur lot, pour toutes réparations des parties communes.

Les occupants devront supporter les échafaudages nécessaires à la réfection des façades, réparations des toitures, terrasses, etc..

Les autres copropriétaires ne pourront jamais se voir opposer le moyen de la responsabilité directe; les locataires ne seront cités que par action récursoire diligentée par leur propre propriétaire.

Troisième feuillet

N066548

17.

17.



Chacun devra participer aux frais communs (entretiens, primes d'assurance incendie du bâtiment, consommations d'eau, d'électricité, chauffage des parties communes) au prorata des quotités indivises lui attribuées.

Chaque propriétaire devra assurer son mobilier contre les risques de l'incendie et des explosions, ainsi que du risque qu'entraînerait son occupation. Il devra imposer à ses locataires la souscription d'un contrat d'assurance risque locatif auprès d'une compagnie agréée en Belgique.

En cas de sinistre, les indemnités seront encaissées par l'indivision qui en consignera le montant dans une banque agréée par l'assemblée.

Seule l'assemblée pourra donner valable quittance à la compagnie d'assurance.

L'indemnité sera affectée à la reconstruction de l'immeuble ou la réparation du sinistre partiel, selon décision de l'assemblée.

Si l'indemnité n'est pas suffisante, le supplément sera réclamé à chacun selon ses quotités.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit ou si l'indemnité est supérieure, le surplus sera partagé selon les quotités.

En cas d'expropriation, les fonds seront partagés selon les quotités.

Entre autres décisions, l'assemblée décidera du mode d'entretien des parties communes, du choix de l'assurance incendie couvrant les bâtiments, de la nature des travaux à effectuer aux parties communes, des époques où ces travaux seront effectués et du choix des entrepreneurs.

#### ASSEMBLEE GENERALE

Chaque année, il sera tenu une assemblée générale réunissant tous les copropriétaires et qui sera convoquée par le syndic de l'immeuble. Elle doit être convoquée au moins une fois l'an.

Elle se tiendra au lieu et jour et heure précisés sur la convocation.

La convocation contiendra l'ordre du jour.

Les convocations seront adressées par lettre recommandée au moins vingt jours à l'avance.

Tout propriétaire d'au moins un quart des quotités indivises pourra convoquer une assemblée extraordinaire.

L'assemblée générale est souveraine pour gérer, administrer la Copropriété.

Les décisions seront prises à majorité absolue (la moitié des voix plus une) des voix présentes ou représentées, sauf exceptions.

Chacun pourra se faire représenter à l'assemblée et prendre part au vote pour le nombre de quotité attachée à son lot privatif.

En cas d'incapacité ou de succession, les ayants-droit d'un propriétaire devront élire un d'entre-eux comme représentant l'indivision existante.

Si une indivision survient sur un lot, l'usufruitier votera ou la personne désignée par tous les indivisaires comme le représentant.

Nul ne peut voter pour plus de la moitié des voix présentes ou représentées.

La majorité spéciale des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés est requise pour :

- \* la modification des statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

- \* des travaux affectant les parties communes ;

- \* la création et composition du conseil de gérance.

La majorité spéciale des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés est requise pour :

- \* toutes autres modifications aux statuts en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- \* la modification de la destination de l'immeuble ;
- \* l'acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- \* la reconstruction de l'immeuble ;
- \* pour les actes de disposition de biens immobiliers communs.

L'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés est requise pour:

- \* la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
- \* la reconstruction totale de l'immeuble ;
- \* la dissolution de l'association des copropriétaires.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre tenu au siège de l'association, consultable par chacun des propriétaires, locataires ou occupants.

#### Nomination et fonctions du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou par le Juge de Paix en cas de conflit, pour une durée de cinq ans maximum, renouvelable.

Il peut être révoqué à tout moment.

Il n'aura pas à justifier vis-à-vis des tiers de sa nomination .

Il représentera l'assemblée générale.

Il aura tous les pouvoirs de gestion journalière, mais devra rendre compte à l'assemblée.

L'assemblée, par son syndic, décidera de la création de tous fonds de roulement, de réserve.

Chacun devra participer aux frais communs et aux appels de fonds au prorata de ses quotités indivises.

Le décompte des frais communs sera adressé par le syndic tous les ans, quinze jours avant l'assemblée générale.

L'assemblée approuvera les comptes rédigés par le syndic.

Chacun devra supporter tout impôt afférent à son activité dans l'immeuble.

Le précompte immobilier sera supporté au prorata des quotités indivises tant que l'administration n'en aura pas fixé un pour chaque lot.

#### Liquidation de la Copropriété

La liquidation sera décidée par l'assemblée générale qui nommera un liquidateur chargé de faire rédiger l'acte authentiquement, qui conservera les livres et consignera les fonds encore existants.

#### **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir de son bien, dans les limites du présent contrat et à condition de ne pas nuire au droit des autres, le tout selon la nature du bien dont il est propriétaire.

Les parties communes, notamment les accès aux vides ventilés, les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit sans l'accord de la copropriété.

Il ne pourra être fait aucun travail qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

L'exploitant du premier étage pourra installer dans le parking sur le mur de droite face à l'immeuble une vitrine d'une épaisseur de douze centimètres maximum, selon la réglementation communale en vigueur, il pourra également placer une enseigne et une vitrine au dessus du mur de béton sis devant l'emplacement de parking numéro 1.

Quatrième feuillet

✗  
4  
7, 9

Chacun pourra modifier la composition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité et sans causer aucun inconvénient à un autre propriétaire.

L'appartement désigné sous lot 1 et repris sous teintes jaune et bleue au plan ci-annexé pourra se raccorder sur la décharge commune et l'arrivée d'eau pour le placement de la salle de bains et de la cuisine, aux endroits que le propriétaire du lot 1 jugera opportun.

Chaque copropriétaire disposera de ses immondices selon les règlements communaux en vigueur. Chacun sera responsable du tri de ses ordures.

Il sera strictement interdit d'entreposer dans l'immeuble et ses abords des produits dangereux, ou inflammables.

Tous les passages de canalisations, gaines et conduits communs ou privatifs devront toujours permettre le libre accès et le libre usage.

Chacun fera ramoner sa cheminée au moins une fois par an.

Chaque propriétaire sera totalement responsable de ses locataires.

Le syndic doit informer dans les quinze jours de la demande, tout notaire qui aliène ou transmet la propriété d'un lot, d'un état comptable reprenant notamment les coûts des dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparation décidées par l'Assemblée Générale, des dettes, des litiges, des frais inhérents aux parties communes, des fonds de roulement et de réserve

Chacun des locataires aura le droit de jouir de son appartement ou des autres biens immobiliers dont l'usage lui a été concédé par bail dans les limites fixées par la Loi, ceci à condition de ne pas nuire aux droits d'occupation et de jouissance paisibles des autres locataires et occupants, et de ne rien faire qui puisse compromettre les facultés égales de chacun d'utiliser sans appropriation les parties communes.

Aucune modification ne peut être apportée à la disposition ou à la décoration des parties communes. Seuls les éléments meublants ou décoratifs parfaitement amovibles sont autorisés dans les parties privatives.

L'utilisation d'appareils récepteurs d'ondes hertziennes, de lecteurs de disques et autres appareils ou instruments musicaux n'est autorisée que dans les limites des tolérances normales de bruit entre voisins.

Il est strictement défendu d'installer toute antenne de réception sur le toit ou aux fenêtres et balcons de l'immeuble. Seul le raccordement au câble est autorisé.

En aucun cas, du linge ne pourra être mis à sécher aux fenêtres des façades.

Le choix des décorations visibles de l'extérieur est soumis à l'assemblée générale des copropriétaires de façon à présenter un ensemble harmonieux.

Les voilages aux fenêtres seront d'un modèle agréé par les copropriétaires. Tout autre modèle sera exclu.

Les occupants de l'immeuble ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les façades aucune affiche, enseigne ou réclame quelconque sauf exception autorisée par tous les copropriétaires et sauf affichage lié à la mise en vente ou à la mise en location du bien, dont le modèle devra être agréé par le syndic.

Les copropriétaires pourront faire souverainement exception à l'interdiction qui précède pour les plaques professionnelles de titulaires libéraux.

Toute opération d'emménagement - déménagement doit faire l'objet, au préalable, d'un avertissement donné par le locataire ou le propriétaire avec précision du jour auquel celui-ci aura lieu.

Il est interdit aux occupants des étages d'emménager ou de déménager par la cage d'escalier.



N066547

Cinquième et  
dernier feuillet

27.



Un constat sommaire de l'état des couloirs et cage d'escalier sera contradictoirement dressé par le propriétaire, le locataire, et le syndic.

La responsabilité de la fermeture des portes de l'immeuble incombe aux occupants des appartements. Ces portes doivent être fermées à clé tous les jours ouvrables entre vingt deux heures le soir et sept heures le matin, ainsi que les samedi et dimanche toute la journée, excepté s'il s'agit d'une fermeture automatique.

Chaque occupant d'appartement dispose d'une boîte à lettre individuelle sur laquelle il peut faire figurer son nom.

L'appartement désigné lot II situé au premier étage dispose de deux boîtes à lettres.

Aucune autre boîte à lettres ne sera admise sauf celle de la copropriété.

Les animaux de compagnie, tel qu'un chien, un chat ou un oiseau, sont tolérés pour autant qu'ils soient de petite taille et qu'ils ne perturbent pas la tranquillité des lieux.

Tout autre animal est strictement interdit.

Si l'animal était source de nuisance, par odeur, ou d'une autre manière, la tolérance pourra être l'objet d'un retrait sur décision unilatérale de l'assemblée générale.

Dans le cas où l'autorisation est refusée ou retirée, le fait pour l'occupant de ne pas se conformer à la décision prise entraînera pour le contrevenant l'obligation de paiement de dommages et intérêts sans préjudice s'il s'agit d'un locataire à la sanction de la résiliation du bail à ses torts pour violation grave du présent règlement.

#### Charges

Le syndic répartit entre les différents locataires ou occupants, les charges suivantes :

- consommation d'électricité de toutes les parties communes, sans distinction d'usage; entretien et petites réparations des installations électriques communes, sans distinction d'usage;

- location et entretien des extincteurs, s'il y a lieu;

- consommation de l'adoucisseur d'eau.

- nettoyage et maintenance des parties communes tant en locaux d'habitation qu'en cave, s'il y a lieu, à raison d'une fois par semaine;

- charges administratives générales de gestion (forfait) ; primes d'assurances et taxes diverses.

- nettoyage des façades si requis.

Ces charges seront réparties au prorata des quotités indivises attribuées aux propriétaires.

#### CLAUSE D'ARBITRAGE

En cas de contestation sur l'interprétation ou l'exécution de l'acte de base et du règlement général de copropriété et d'ordre intérieur, dans tous les cas de division du droit de propriété entre plusieurs co-indivisaires, les litiges seront tranchés par voie d'arbitrage.

Il sera choisi de commun accord, un arbitre.

En cas de désaccord sur le choix de l'arbitre, chaque partie en choisira un, qui formeront ensemble, un collège.

S'il y a un nombre pair d'arbitres, ceux-ci choisiront de commun accord, en leur sein ou parmi des tiers, un Président dont la voie sera prépondérante en cas de parité

de vote.

En cas de désaccord sur le choix du Président, Monsieur le Juge de Paix territorialement compétent imposera un expert.

Le ou les arbitres seront actionnés à la demande de la partie la plus diligente.

La décision du ou des arbitres sera sans appel.

La décision du ou des arbitres pourra être exequaturée.

Les frais de l'arbitrage seront à charge de la partie défaillante: les frais de l'exequatur, à charge de la partie qui l'aura rendue nécessaire.

Tout litige judiciaire sera tranché par le Juge de Paix territorialement compétent. Le même Juge choisira le cas échéant le troisième arbitre nécessaire.

Au vu des pièces officielles requises par la loi, le Notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination de la société comparante, de la date de constitution et du siège social.

Ladite Société en Nom Collectif LEMAIRE & MASSILLON déclare n'avoir pas introduit une requête en concordat judiciaire devant le Tribunal de Commerce ni faire l'objet d'une Ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Commerce d'un dessaisissement de la gestion de tout ou partie de ses biens.

Les frais du présent acte sont à charge des comparants; ils seront répartis à charge des futurs propriétaires en fonction des quotités afférentes à leur lot

Toute traduction du présent acte ou de ses annexes ne vaudra que comme renseignement et, en cas de contradiction des textes, le texte de l'acte notarié sera seul valable.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Liège, date que dessus.

Et après lecture et commentaire approprié, les comparants ont signé avec nous, notaire.



550  
04.11.2008  
LIÈGE  
Notaire  
[Signature]