

11° 2230288

Acte de base dérogeant à la copropriété forcée
Association de fait de tous les copropriétaires dénommée « Caroline »
Ayant son siège à à 4800 Verviers rue de la Vesdre 2/4.

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE VINGT-SIX MAI

Devant **Anne-Catherine Wathelet**, Notaire à la résidence de Verviers (second Canton).

A COMPARU

Étant propriétaire de l'ensemble du bien dont question ci-après.
Ci-après dénommée « le comparant », « les comparants » ou « les copropriétaires ».

1 feuille

DÉROGATION AU STATUT DE COPROPRIÉTÉ FORCÉE

Le comparant déclare avoir été informé de la portée de la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis, et plus particulièrement de l'article 3.84 alinéa 1 du Code civil en vertu duquel « *les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés aux articles 3.78 à 3.83, et les règles du présent chapitre, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les éléments immobiliers communs* ».

Le comparant a également été informé qu'en vertu de l'article du Code civil 3.84 alinéa 1^{er} *in fine*, il ne peut être dérogé à ces principes et règles :

- que si la nature des parties communes le justifie ;
- aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation ;
- et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

Le comparant déclare que la *nature* des parties communes de l'ensemble immobilier pour lequel le présent acte est rédigé ne requiert pas la soumission aux dispositions légales impératives relatives à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis.

En effet, les parties communes, qui ne concernent que le **terrain et la construction avec hall d'entrée, accès et caves communs** nécessitent en l'espèce peu d'entretien, que l'organisation de la gestion de l'immeuble ne nécessite pas la lourde structure d'une association ayant une personnalité juridique ; au contraire, les règles formelles y afférentes seraient perçues comme un empêchement à une bonne gestion plutôt que comme un soutien à celle-ci.

Par application de l'article 3.84 alinéa 1 *in fine* du Code civil, les comparants nous déclarent faire usage de la possibilité de déroger au régime impératif en matière de droit des appartements tel qu'organisé par les articles 3.84. à 3.100. du Code civil, et soumettre conventionnellement la présente copropriété aux articles 3.78. à 3.83. inclus du Code civil qui concernent les dispositions générales relatives à la copropriété forcée, ainsi qu'à l'article 3.85 §1, alinéas 1 à 3, sous réserve des dispositions reprises au

présent acte. Par ailleurs, les dispositions relatives à la copropriété fortuite (les articles 3.69 à 3.75 du Code civil) seront également d'application.

Règles impératives applicables s'il est fait usage du régime d'exception, dont il doit être tenu compte dans la rédaction du présent acte de base :

1/ L'article 3.78. alinéa 3 du Code civil mentionne que ces dispositions sont impératives.

2/ L'article 3.80. du Code civil qui concerne la répartition des quotes-parts dans les parties communes, mentionne que contrairement à la copropriété fortuite dans le cadre de laquelle les parts indivises sont présumées égales, sauf preuve contraire (art. 3.69 du Code civil), qu'en ce qui concerne la copropriété forcée à titre accessoire, d'une manière générale et contraignante, que la part des copropriétaires est déterminée en fonction de la valeur respective de chaque partie privative. Toutefois, il est à noter que cette valeur est celle de l'article 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil en vertu d'un rapport dont il sera question plus loin.

3/ L'article 3.83. du Code civil, au terme duquel l'interdiction de partage a été nuancée : eu égard à la destination et à la fonction des biens indivis en cas de copropriété forcée, il n'y a en principe pas question de partage. Les copropriétaires peuvent toutefois évidemment procéder au partage de commun accord. Dans un but fonctionnel et en vue de défendre l'intérêt général, le législateur a prévu que si la chose en copropriété a perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont elle est l'accessoire, chaque propriétaire peut exiger le partage.

Justification de la dérogation à l'application du régime impératif en matière de droit des appartements

La propriétaire considère que *la nature* des parties communes ne justifie pas l'application des articles organisant la copropriété forcée sous réserve de ce qui précède. En effet, celles-ci se limitent exclusivement au **hall d'entrée, accès et caves**.

Par ailleurs le comparant déclare avoir une parfaite connaissance que cette dérogation implique le maintien dans le temps de l'accord de tous les copropriétaires de déroger aux dispositions relatives à la copropriété forcée.

Qu'il en résulte qu'un seul copropriétaire pourra en tout temps demander l'application de ces dispositions impératives et ainsi mettre fin aux dispositions reprises dans le présent acte à titre supplétif.

Il déclare, en outre, qu'il résulte du plan qui restera ci-annexé, dressé par Monsieur le géomètre Xavier DENOZ le 2 février 2022, que l'ensemble immobilier comprend des parties privatives décrites ci-après ainsi que des parties communes ne comprenant que le **hall d'entrée, les accès et les caves**.

Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (numéro de référence : 63079-10280) ;

- le plan annexé au présent acte est identique à celui enregistré dans ladite base de données et sera signé « ne varietur » par la comparante.

Ledit plan ne sera pas présenté au bureau Sécurité juridique compétent pour être enregistré et transcrit ; les comparants sollicitent l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et de l'article 3.30 du nouveau Livre 3 du Code civil.

PRÉCADASTRATION - IDENTIFIANTS PARCELLAIRES RÉSERVÉS

En vue d'une cadastration ultérieure, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale a créé un identifiant parcellaire réservé pour chacun des 3 lots ainsi créés et décrits ci-après, à savoir :

- L'appartement dénommé « A1.2.3/1/ », aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble avec l'identifiant parcellaire A 1451 K22 P0001 ;
- L'appartement dénommé « A1.2.3/2 », aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble avec l'identifiant parcellaire A 1451 K22 P0002 ;
- Le commerce dénommé « CO.REZ/CAFE/C4à9 », au rez-de-chaussée avec l'identifiant parcellaire A 1451 K22 P0003.
- Numéro parcellaire pour les parties communes : A 1451 K22 P0000.

Les parties privatives sont reprises en teinte rose, bleue et verte et les parties communes en teinte jaune sur le plan ci-annexé.

En conséquence, l'ensemble immobilier ci-après décrit n'est pas placé sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 3.84 à 3.100 du Code civil, tant que tous les copropriétaires marquent leur accord d'y déroger.

Ils conviennent que l'association de fait des copropriétaires sera dénommée « Caroline » et aura son siège à 4800 Verviers rue de la Vesdre 2/4 où tout courrier même recommandé concernant les parties communes pourra valablement être envoyé. Les comparants déclarent à ce sujet faire élection de domicile au siège de l'association de fait pour tout ce qui concerne les éléments immobiliers constituant les parties communes du complexe.

La propriété de l'ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative et une quote-part dans les éléments immobiliers communs.

Objet de l'acte de base

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparants déclarent, vertu de l'article 3.84 alinéa 1 *in fine*, établir l'acte de base ayant notamment pour objet, en vertu de l'article 3.85. §1^{er} alinéa 2, la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette du sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Les comparants y décriront également les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration des parties communes et y réglerons les détails de la vie en commun.

Plan du complexe immobilier & Tableau des quotités dans les parties communes

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- le plan de l'ensemble immobilier dont question ci-avant ;
- le tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur le géomètre Xavier DENOZ, domicilié à 4910 Theux rue Tillot 1 le 2 février 2022 qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte ;

Base de données des plans de délimitation

Le comparant certifie que ce plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation du Patrimoine sous la référence numéro 63079-10280 et n'a plus été modifié depuis.

Enregistrement et transcription

Bien que ce plan soit annexé au présent acte, il ne sera pas présenté à la formalité de l'enregistrement en vertu de l'article 26, 3ème alinéa, 2° du Code des droits d'Enregistrement.

Les parties demandent néanmoins la transcription de ce plan, lequel sera réputé transcrit sans présentation en vertu de l'article 1^{er}, 4^{ème} alinéa de la loi hypothécaire.

Servitudes

1. La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Il n'y a pas de servitudes mentionnées dans le dernier titre de propriété.

STATUT ADMINISTRATIF

1) Validité de l'existence des unités de logement

L'ensemble immobilier dont il est question au présent acte de base a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal de Verviers le 25 mai 2022 ayant précisément pour objet :

- la régularisation de travaux touchant aux structures portantes en vue d'un réaménagement d'un café et du placement d'une enseigne ;

Le permis a été accordé sous certaines conditions, y précisées.

Une copie de ce permis demeurera ci-annexée.

Que les plans afférents au permis reprennent la composition actuelle du bâtiment, savoir :

- Un commerce (café) au rez (numéro 96)
- Un logement duplex 2 chambres 1^{er}/ 2^{ème} étage gauche (numéro 2/101)
- Un logement duplex 4 chambres 1^{er}/ 2^{ème} étage gauche (numéro 2/102)

2) Renseignements urbanistiques

Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le Code de Développement Territorial (articles D.IV.99 et 100) – performance énergétique des bâtiments

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/architecte, géomètre-expert...).

Sur base d'une lettre de la Ville de Verviers du 27 juin 2022 suite à la demande d'informations urbanistiques lui adressée par le notaire instrumentant, le comparant déclare, à propos de l'immeuble, que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme – Règles et permis

a) Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté royal du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- l'immeuble est concerné, en tout ou en partie, par :
 - ✓ le schéma de développement du territoire (anciennement schéma de développement de l'espace régional) ;
 - ✓ le guide régional d'urbanisme ;
 - ✓ le guide communal d'urbanisme (anciennement règlement communal sur la publicité visuelle, règlement communal d'urbanisme partiel, « ensemble architectural de la Cité Mallar » et règlement communal d'urbanisme partiel « Quartier de la Vieille Ville ») ;
 - ✓ le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal).
- l'immeuble est situé en zone de 1^{ère} couronne et en zone de quartiers centraux dans le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) entré en vigueur en date du 26 février 2011 ;
- l'immeuble est situé en zone d'initiatives privilégiées de type 2 et 3 « Hodimont-Gérardchamps » (Arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994 – M.B du 05/10/1994).

b) Autorisations en vigueur

- Sur interpellation du notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – l'immeuble a fait l'objet de travaux suivants « régularisation des travaux d'aménagement d'un café et du placement d'une enseigne », pour lesquels le permis dont question ci-après a été obtenu.
- S'agissant de la période antérieure à son acquisition, le comparant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.
- Sauf ce qui est précisé ci-après, l'immeuble ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, ni d'un permis de constructions groupées délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 datant de moins de deux ans, ni de certificats de patrimoine valables laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 alinéa 1 à 3 du CoDT et qu'en conséquence il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ledit bien.

- L'immeuble n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...), de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article soixante du décret sur le permis d'environnement ;

- L'immeuble fait l'objet d'un **permis d'urbanisme** délivré le 25/05/2022 et ayant pour objet la régularisation des travaux d'aménagement d'un café et du placement d'une enseigne, portant les références 2022A0036.

L'immeuble est composé de 2 logements répartis comme suit :

Rue de la Vesdre n°2 /101 : 1 logement aux 1^{er} et 2^{ème} étages gauche

/102 : 1 logement aux 1^{er} et 2^{ème} étages droit

Ainsi que des greniers au 3^{ème} étage

N°4 : /

Boulevard de Gérarchamps n°96 : 1 commerce au rez-de-chaussée.

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

L'immeuble n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

- L'immeuble n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code).

- L'immeuble est situé dans une zone où il y a une existence avérée de sites archéologiques au niveau du zonage archéologique – article D.IV.97 – 6^oe du CoDT.

4. Zones à risque

A. Géologie-Inondations

- Il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

- Conformément à l'article cent vingt-neuf de la loi du quatre avril deux mille quatorze sur les assurances, il est précisé que l'immeuble ne se trouve pas dans une zone soumise à aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau.

Le comparant reconnaît qu'il lui a été donné connaissance d'un extrait du plan des aléas d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement.

- L'immeuble est situé dans le périmètre reprenant les zones inondées lors des intempéries de juillet 2021 (zone Vesdre).

B. SEVESO

Conformément aux articles D.II.31 §2 et D.II.57 du CoDT, doivent être établis des périmètres de zones vulnérables autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret relatif au permis d'environnement ou autour des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

Le notaire instrumentant informe les comparants :

- que ces périmètres, une fois adoptés, obtiendront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de bâtir ou de lotir,

- que dans l'attente de l'adoption de ces périmètres de zones vulnérables, un régime transitoire (avec avis de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement) est applicable aux termes duquel peuvent être interdits ou assortis de conditions, les actes et travaux qui se rapportent à un projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur ou autour d'une zone à risque majeur.
 - de l'existence des sites Internet <http://www.seveso.be> pour permettre la localisation des établissements " Seveso " en Belgique et <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/> pour localiser les établissements " Seveso " en Wallonie, mais également identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des " zones vulnérables " et des " zones vulnérables provisoires ", non constitutives de périmètres au sens de l'article D.II.31 §2 et D.II.57.
- A la connaissance du comparant, l'immeuble n'est pas situé dans le champ d'un périmètre de zones vulnérables.

DONNEES TECHNIQUES - EQUIPEMENTS

Le comparant déclare à propos de l'immeuble :

- qu'il est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 (M.B 02/12/2005), avec égouttage existant en voirie ;
 - qu'il est suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55 1° du CoDT ;
 - qu'il est situé à proximité de l'alignement A45 approuvé le 05/01/1863 par AR – Boulevard de Gérardchamps ;
 - qu'il est situé à proximité d'une voirie régionale ;
 - qu'il est situé à proximité d'une conduite FLUXYS.

3) Gestion des sols pollués

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 4 juillet 2022 énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? :

Non

- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? :

Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

TITRE I. ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

I. Description de l'ensemble immobilier

VILLE de VERVIERS (Anciennement Verviers) - Première division :

Maison de commerce (maison d'habitation d'après titre) rue de la Vesdre 2/4, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 1451Z17P0000 pour une superficie de cent soixante mètres carrés (160 m²).

Revenu cadastral de base actuel : MILLE SEPTANTE-TROIS EUROS (1.073,00.-
€).

II. Origine de propriété trentenaire

III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées de manière générale « lot privatif » qui sera la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

En conséquence, elles demeurent en indivision forcée ordinaire régie par les dispositions générales reprises aux articles 3.78 à 3.83 du Code civil, sauf dispositions contraires du présent acte.

Les actes relatifs uniquement aux parties communes et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

La quote-part de chaque lot privatif dans les parties communes ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif dont elle est inséparable.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

I. Généralités

Ce bien comprend :

- a) 3 lots privatifs, repris en teintes Verte, Rose et Bleue sur le plan ci-annexé ;
- b) une zone constituant les parties communes, en teinte Jaune sur le plan ci-annexé.

II. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Les parties privatives de l'immeuble bâti ou susceptible d'être bâti sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur le plan ci-annexé, sans aucune description des éléments bâtis. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

1°) Le lot 1 (café) comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La zone reprise comme constituant le lot 1 sur le plan ci-annexé en teinte Verte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les QUATRE CENT SOIXANTE-SIX (466) MILLIEMES indivis des parties communes dont le terrain à l'exception des zones privatives figurant au présent acte.

Précadastration : Section A, numéro 1451 K22 P0003.

2°) Le lot 2 (Appartement 1) comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La zone reprise comme constituant le lot 2 sur le plan ci-annexé en teinte Rose.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les CENT NONANTE-CINQ (195) MILLIEMES indivis des parties communes dont le terrain à l'exception des zones privatives figurant au présent acte.

Précadastration : Section A, numéro 1451 K22 P0001.

3°) Le lot 3 (Appartement 2) comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La zone reprise comme constituant le lot 3 sur le plan ci-annexé en teinte Bleue.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les TROIS CENT TRENTE-NEUF (339) MILLIEMES indivis des parties communes dont le terrain à l'exception des zones privatives figurant au présent acte.

Précadastration : Section A, numéro 1451 K22 P0002.

III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Monsieur Géomètre-Expert Immobilier Xavier DENOOZ, le 2 février 2022.

Toutefois, la valeur des constructions n'est pas prise en considération pour établir ces quotes-parts.

Cette valeur intrinsèque est, dès lors, indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou non.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier 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 ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

IV. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. SOL ET SOUS-SOL

Le terrain même en sous-sol est commun.

2. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature se trouvant sur une partie commune.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont

exclusivement à son usage, par exemple, les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'internet et du téléphone.

3. ÉLECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION -- INTERNET

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique de celle-ci.

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

4. PRÉSUMPTION

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

5. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes l'entrée commune au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers, les accès, les caves reprises sous teinte jaune et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

6. CHAUFFAGE CENTRAL

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

7. 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 stable ; il est commun.

8. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

9. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

10. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

11. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

12. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds est un élément commun.

13. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

14. CHEMINÉES

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif, qu'ils desservent exclusivement, sont privatifs.

15. TOIT

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est commun.

16. FAÇADES

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

À la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes fenêtres.

17. ESCALIER

Les escaliers repris sous teinte jaune au plan susvanté sont communs.

Il faut entendre par "escalier", non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

18. PRÉSUMPTION

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

19. FENÊTRES

Les fenêtres et portes fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

20. PORTES PALIÈRES

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

TITRE II. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I – EXPOSE GENERAL

Article 1. – Définition et portée

Le comparant nous déclare que les dispositions suivantes comprennent :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges ;
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires, ses ayants droit ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues au présente acte ; elles seront opposables par la transcription des présentes.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES ¹

Article 2. – Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés :

- le rez de chaussée (lot 1) à destination d'une activité HORECA

- les étages (lot 2 et 3) à destination de logements.

Article 3. Jouissance des parties privatives

1. Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants 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 des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir comme une personne prudente et raisonnable.

a) Tranquillité de l'immeuble

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Les copropriétaires connaissent la destination du lot rez de chaussée et acceptent donc les nuisances générées par une activité horeca normale.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs prévus dans l'exploitation de l'activité HORECA du rez de chaussée.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété.

Aucune tolérance ou autorisation ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de télévision ou d'ordinateur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire sans aucune nuisance pour les autres copropriétaires. Si des dégradations devaient être constatées il y aurait lieu à une indemnité dont le montant est déterminé sur base d'un devis pour remise en pristin état sollicité par les copropriétaires. Si les copropriétaires ne se mettaient pas d'accord sur un devis, l'indemnité serait due à concurrence de la moyenne entre les différents devis sollicités.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

2. Harmonie

Tout propriétaire ne pourra rien exécuter qui soit de nature à nuire à l'harmonie du complexe immobilier. Il est fait exception pour les enseignes du rez de chaussée qui pourront être apposées.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité et, en outre, s'il s'agit de

l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale à l'unanimité ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

3. Publicité

A l'exception de la publicité pour l'établissement HORECA du rez de chaussée et sauf autorisation spéciale des copropriétaires de faire de la publicité sur un lot privatif.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par copropriétaires.

4. Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel.

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent acte de base.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Chaque copropriétaire portera à la connaissance de son locataire les modifications au présent acte de base.

En cas d'inobservation du présent acte par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire est tenu de demander la résiliation du bail afin de mettre fin à l'occupation.

5. Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives, sauf les matières indispensables pour se chauffer ou cuisiner.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

6. Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

7. Modifications des parties privatives

Il est interdit au propriétaire de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation des copropriétaires.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elles respectent les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 4. - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 5. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 6. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le propriétaire du lot 1 (café) dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Les autres copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 7. - Autres réparations ou travaux

L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes, sauf si le présent règlement prévoit la possibilité d'une décision prise à la majorité. Les propriétaires décideront annuellement de commun accord des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.

Article 8. - Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

À moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus d'au moins un des autres copropriétaires, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent sans remettre de clefs de leur lot privatif à un mandataire et que l'accès à leur lot privatif est indispensable, tous les frais résultant de l'accessibilité à leur lot seront à leur charge.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état le dit emplacement et ses abords.

Article 9. - Nettoyage

Les propriétaires sont tenus d'entretenir régulièrement leurs biens privatifs. Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privatifs.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 10. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

1. les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

2. les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

3. les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

4. les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

5. l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

6. les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;

7. le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Sont considérées comme charges communes particulières :

1. les dépenses relatives au chauffage central, qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception du lot commerce au rez de chaussée ;

2. les charges dues par certains copropriétaires en raison de l'usage exclusif qu'ils ont d'une partie des parties communes.

Pour ces charges, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes particulières à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes particulières.

Article 11. - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 12. - Chauffage

A l'exception du lot 1, au rez-de-chaussée disposant d'une climatisation, chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 13. - Eau

Chaque lot privatif, est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Les compteurs d'eau se trouvant dans la cave privative du lot 1, est constituée aux présentes au profit des lots deux et trois à charge du lot 1, une servitude d'accès aux compteurs d'eau afin de pouvoir en faire le relevé ou intervenir afin de la fermer en cas de fuite. A cette fin, sera installée par le propriétaire du lot 1 une key box dans laquelle se trouvera la clé donnant accès à la cave privative du lot 1.

Le propriétaire du lot 1 donnera accès à sa cave pour effectuer annuellement les relevés sur demande préalable formulée par les propriétaires des lots 2 et 3.

En cas d'urgence, le propriétaire du lot 1 donnera le code d'accès de la key box afin d'accéder à la cave.

Article 14. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 15. - Impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 16. - Polices d'assurance

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc.) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une

seule compagnie d'assurances. 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 pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours à leurs locataires.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386bis de l'ancien Code civil relativement à l'immeuble 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 ou suivant un décompte établi par la compagnie d'assurance en fonction des risques encourus par chacun des copropriétaires.

Article 17. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 18. Solidarité - Indivisibilité

Tous les droits et obligations résultant des présentes, sont solidaires et indivisibles tant entre chacun des copropriétaires qu'entre leurs héritiers, ayants-droit et ayants-cause à tous titres.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau Sécurité juridique compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ci-dessus indiqué.

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du ou des comparant(s) au vu de la carte d'identité le ou les concernant et d'une consultation du registre national.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation et de commerce.

Projet

10^e feuille
et dernière

B



Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours avant la signature des présentes et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

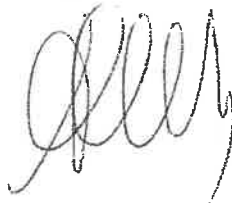
Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de CENT EUROS (€ 100,00) payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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 avec nous, notaire.

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Pour l'acte avec n° de répertoire 2230288, passé le 26 mai 2023

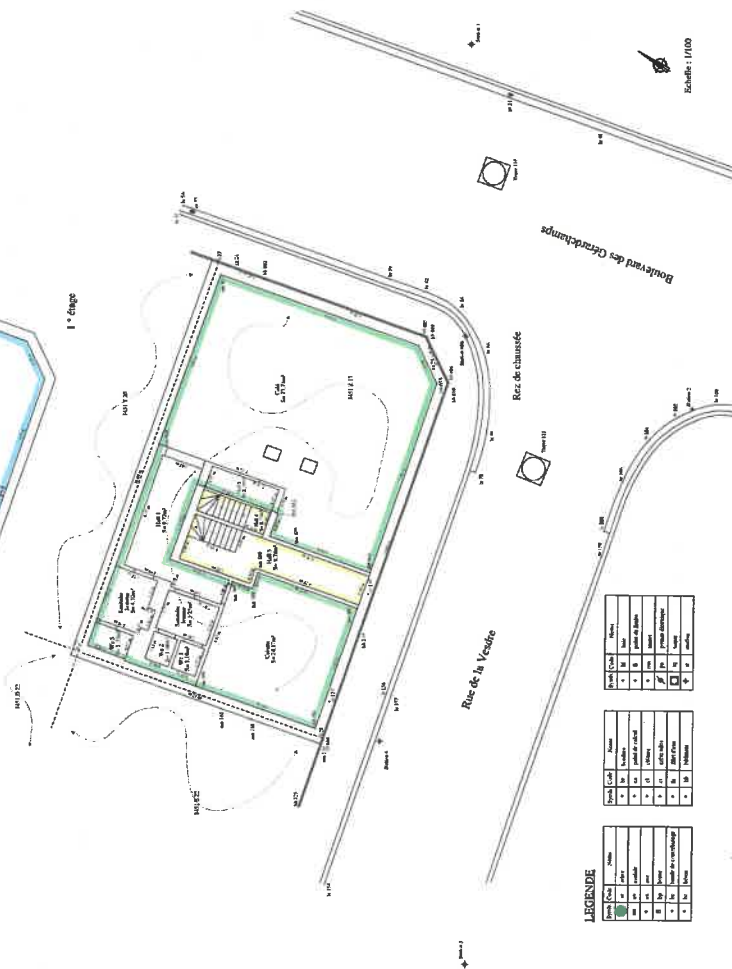
FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré onze rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Verviers le 31 mai 2023
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 7149.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Verviers le 31 mai 2023
Réf. 39-T-31/05/2023-04036.
Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

β	λ	χ
0.54	0.173	70.1 mm
0.60	0.234	70.1 mm
0.65	0.29	70.1 mm
0.70	0.35	70.1 mm
0.75	0.41	70.1 mm
0.80	0.47	70.1 mm
0.85	0.53	70.1 mm
0.90	0.59	70.1 mm
0.95	0.65	70.1 mm
1.00	0.71	70.1 mm
1.05	0.77	70.1 mm
1.10	0.83	70.1 mm
1.15	0.89	70.1 mm
1.20	0.95	70.1 mm
1.25	1.01	70.1 mm
1.30	1.07	70.1 mm
1.35	1.13	70.1 mm
1.40	1.19	70.1 mm
1.45	1.25	70.1 mm
1.50	1.31	70.1 mm
1.55	1.37	70.1 mm
1.60	1.43	70.1 mm
1.65	1.49	70.1 mm
1.70	1.55	70.1 mm
1.75	1.61	70.1 mm
1.80	1.67	70.1 mm
1.85	1.73	70.1 mm
1.90	1.79	70.1 mm
1.95	1.85	70.1 mm
2.00	1.91	70.1 mm
2.05	1.97	70.1 mm
2.10	2.03	70.1 mm
2.15	2.09	70.1 mm
2.20	2.15	70.1 mm
2.25	2.21	70.1 mm
2.30	2.27	70.1 mm
2.35	2.33	70.1 mm
2.40	2.39	70.1 mm
2.45	2.45	70.1 mm
2.50	2.51	70.1 mm
2.55	2.57	70.1 mm
2.60	2.63	70.1 mm
2.65	2.69	70.1 mm
2.70	2.75	70.1 mm
2.75	2.81	70.1 mm
2.80	2.87	70.1 mm
2.85	2.93	70.1 mm
2.90	2.99	70.1 mm
2.95	3.05	70.1 mm
3.00	3.11	70.1 mm
3.05	3.17	70.1 mm
3.10	3.23	70.1 mm
3.15	3.29	70.1 mm
3.20	3.35	70.1 mm
3.25	3.41	70.1 mm
3.30	3.47	70.1 mm
3.35	3.53	70.1 mm
3.40	3.59	70.1 mm
3.45	3.65	70.1 mm
3.50	3.71	70.1 mm
3.55	3.77	70.1 mm
3.60	3.83	70.1 mm
3.65	3.89	70.1 mm
3.70	3.95	70.1 mm
3.75	4.01	70.1 mm
3.80	4.07	70.1 mm
3.85	4.13	70.1 mm
3.90	4.19	70.1 mm
3.95	4.25	70.1 mm
4.00	4.31	70.1 mm
4.05	4.37	70.1 mm
4.10	4.43	70.1 mm
4.15	4.49	70.1 mm
4.20	4.55	70.1 mm
4.25	4.61	70.1 mm
4.30	4.67	70.1 mm
4.35	4.73	70.1 mm
4.40	4.79	70.1 mm
4.45	4.85	70.1 mm
4.50	4.91	70.1 mm
4.55	4.97	70.1 mm
4.60	5.03	70.1 mm
4.65	5.09	70.1 mm
4.70	5.15	70.1 mm
4.75	5.21	70.1 mm
4.80	5.27	70.1 mm
4.85	5.33	70.1 mm
4.90	5.39	70.1 mm
4.95	5.45	70.1 mm
5.00	5.51	70.1 mm
5.05	5.57	70.1 mm
5.10	5.63	70.1 mm
5.15	5.69	70.1 mm
5.20	5.75	70.1 mm
5.25	5.81	70.1 mm
5.30	5.87	70.1 mm
5.35	5.93	70.1 mm
5.40	5.99	70.1 mm
5.45	6.05	70.1 mm
5.50	6.11	70.1 mm
5.55	6.17	70.1 mm
5.60	6.23	70.1 mm
5.65	6.29	70.1 mm
5.70	6.35	70.1 mm
5.75	6.41	70.1 mm
5.80	6.47	70.1 mm
5.85	6.53	70.1 mm
5.90	6.59	70.1 mm
5.95	6.65	70.1 mm
6.00	6.71	70.1 mm
6.05	6.77	70.1 mm
6.10	6.83	70.1 mm
6.15	6.89	70.1 mm
6.20	6.95	70.1 mm
6.25	7.01	70.1 mm
6.30	7.07	70.1 mm
6.35	7.13	70.1 mm
6.40	7.19	70.1 mm
6.45	7.25	70.1 mm
6.50	7.31	70.1 mm
6.55	7.37	70.1 mm
6.60	7.43	70.1 mm
6.65	7.49	70.1 mm
6.70	7.55	70.1 mm
6.75	7.61	70.1 mm
6.80	7.67	70.1 mm
6.85	7.73	70.1 mm
6.90	7.79	70.1 mm
6.95	7.85	70.1 mm
7.00	7.91	70.1 mm
7.05	7.97	70.1 mm
7.10	8.03	70.1 mm
7.15	8.09	70.1 mm
7.20	8.15	70.1 mm
7.25	8.21	70.1 mm
7.30	8.27	70.1 mm
7.35	8.33	70.1 mm
7.40	8.39	70.1 mm
7.45	8.45	70.1 mm
7.50	8.51	70.1 mm
7.55	8.57	70.1 mm
7.60	8.63	70.1 mm
7.65	8.69	70.1 mm
7.70	8.75	70.1 mm
7.75	8.81	70.1 mm
7.80	8.87	70.1 mm
7.85	8.93	70.1 mm
7.90	8.99	70.1 mm
7.95	9.05	70.1 mm
8.00	9.11	70.1 mm
8.05	9.17	70.1 mm
8.10	9.23	70.1 mm
8.15	9.29	70.1 mm
8.20	9.35	70.1 mm
8.25	9.41	70.1 mm
8.30	9.47	70.1 mm
8.35	9.53	70.1 mm
8.40	9.59	70.1 mm
8.45	9.65	70.1 mm
8.50	9.71	70.1 mm
8.55	9.77	70.1 mm
8.60	9.83	70.1 mm
8.65	9.89	70.1 mm
8.70	9.95	70.1 mm
8.75	10.01	70.1 mm
8.80	10.07	70.1 mm
8.85	10.13	70.1 mm
8.90	10.19	70.1 mm
8.95	10.25	70.1 mm
9.00	10.31	70.1 mm
9.05	10.37	70.1 mm
9.10	10.43	70.1 mm
9.15	10.49	70.1 mm
9.20	10.55	70.1 mm
9.25	10.61	70.1 mm
9.30	10.67	70.1 mm
9.35	10.73	70.1 mm
9.40	10.79	70.1 mm
9.45	10.85	70.1 mm
9.50	10.91	70.1 mm
9.55	10.97	70.1 mm
9.60	11.03	70.1 mm
9.65	11.09	70.1 mm
9.70	11.15	70.1 mm
9.75	11.21	70.1 mm
9.80	11.27	70.1 mm
9.85	11.33	70.1 mm
9.90	11.39	70.1 mm
9.95	11.45	70.1 mm
10.00	11.51	70.1 mm

[illegible]

Plan d'une propriété cadastrée Père Division, Section A, n° 1451 Z 17.

Lévy et associé par Xavier DENOZ, Architecte-Eminent Immobilier.

Date : 02/Nov/2022

ST-5 - 88 - 97500

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
STATE OF NEW YORK

IN SENATE
JANUARY 16, 1989

REPORT ON THE PROCEEDINGS OF THE
COMMISSIONERS OF THE DEPARTMENT OF TAXATION AND FINANCE
FOR THE YEAR ENDING DECEMBER 31, 1988

ALBANY

S.P.R.L. P. DENOOZ
Rue Tula s'1.4910 THIRUX

Extrait du plan cadastral



Scale: 1/100

23. Les données relatives au 02.02.2023 de ce document appartiennent aux renseignements à l'Agence nationale d'information de la documentation nationale.

