

1 194 - 27-34 acte de base

Rép. N° 673/2006	Date : le 29 septembre 2006.
Dossier N° 4839/ar	Notarin : 2004/0768
Acte de base modificatif des Résidences « AMARELLE » et « BIGARREAU » sises à Soumagne, à l'angle de Rue d'Oultremont et rue Entre Deux Rues.	

L'an deux mille six, le vingt-neuf septembre,

Par devant Nous, Maître Jean-Luc ANGENOT, Notaire à la résidence de WELKENRAEDT.

A COMPARU :

D'UNE PART :

premier
feuillet

716112



LEUR
-02-

EXPOSE PRELIMINAIRE

Paralablement exposé ce qui suit :

1° Elle déclare être propriétaire des biens immeubles suivants, pour les avoir acquis, aux termes d'un acte de vente reçu devant le Notaire soussigné et Maître Véronique SMETS, Notaire à Herve, en date du vingt-neuf août deux mille six, en cours de transcription au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège, de Madame BIEMAR, Elisabeth, divorcée non remariée, de Soumagne ET de Madame BIEMAR, Nicole Sylvie Ghislaine, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur DEHALU, Baudouin Léon Jules Alfred, de Soumagne, savoir :

DESIGNATION DES BIENS.

Commune de SOUMAGNE - Première Division -

anciennement Soumagne.

Une propriété comprenant anciennement une scierie, des hangars sur et avec terrain sis à Soumagne, à front de la rue d'Oultremont, numéro + 32 et à front de la rue Entre deux Rues, cadastrés d'après l'ancien titre de propriété, ci-dessous vanté, sous section A, numéro 200 C 11 sous une plus grande superficie et repris aux documents cadastraux datant de moins d'un an, sous Division 1 (un), section A, numéro 200 B 20 d'une superficie renseignée à ces documents cadastraux, de deux mille huit cent quatre-vingts (2.880) mètres carrés.

2° Elle déclare être propriétaire des biens

1
1
2

DESIGNATION DES BIENS.

Commune de SOUMAGNE - Première Division -

anciennement Soumagne.

Une double maison d'habitation avec annexes et jardin sis à Soumagne, à l'angle de la rue d'Oultremont, numéros 34/36 et de la rue Entre deux Rues, cadastrés tant d'après le titre de propriété de Madame BIEMAR, Elisabeth, ci-dessous vanté, que d'après les documents cadastraux datant de moins d'un an, sous Division 1 (un), section A, numéro 200 F 11 d'une superficie renseignée à ces susdits documents de deux cent nonante-cinq (295) mètres carrés.

- Article 23.- Fonds de roulement.
- Article 24.- Fonds de réserve.
- Article 25.- Paiement des charges communes.
- Article 26.- Recouvrement des charges communes.
- Article 27.- Comptes annuels du syndic.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.-

MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.-

SECTION 1.- Association des copropriétaires.

- Article 28.- Dénomination - Siège.
- Article 29.- Personnalité juridique - Composition.
- Article 30.- Dissolution - Liquidation.
 - a) Dissolution.
 - b) Liquidation.

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires.

Article 32.- Objet.

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires.

Article 34.- Actions en justice.

SECTION 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires.-

Article 35.- Pouvoirs.

Article 36.- Composition.

Article 37.- Procurations.

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale
Ordinaire.

Article 39.- Convocations.

- a) Principes.
- b) Délais.
- c) Adresse de convocation.
- d) Incapables.
- e) Syndic et syndic provisoire.

Article 40.- Ordre du jour.

Article 41.- Constitution de l'assemblée.

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de
Présence.

Article 43.- Délibérations.

- a) Droit de vote.
- b) Quorum de présence - Deuxième assemblée.
- c) Règles de majorité.
- d) Considérations pratiques.
- e) Procès-verbaux - Consultation.

Article 44.- Actions en justice.

- a) Par un copropriétaire.
- b) Par un occupant.

Article 45.- Opposabilité - Information.

permettre à Monsieur FASSOTTE, d'accéder à son atelier sis
à Soumagne rue d'Oultremont, numéro 54. Ce droit s'exercera
exclusivement à pied et ce passage pourra être déplacé
et/ou suspendu temporairement pour des raisons de sécurité,
au gré de la
lors des travaux de démolition des bâtiments existants ET
lors des travaux de construction du complexe immobilier
envisagé par la
SA ». Les consorts:
que
s'est engagé à réduire à ses
frais, la porte de son atelier et à la remettre en état.

Audit acte de vente, il a encore été précisé ce qui
suit : « Ce passage est une simple tolérance de la part de
« la Société ».
« l'autorisation précaire ET à titre personnel au profit de
« Monsieur ne pourra en aucun cas, être
« constitutive d'un titre ou d'un droit réel tant dans le
« chef de
« l'atelier appartenant actuellement
3.

« Il pourra être mis fin à cette autorisation
« précaire de passage, par simple lettre recommandée et
« après la construction d'un complexe immobilier envisagé
« par la société acquéreur, par l'Association des
« Copropriétaires de ce complexe immobilier. »

reconnaît avoir pris connaissance de actes de cession et
mitoyenneté que les leur avaient remis
antérieurement aux présentes et dispense expressément le
Notaire instrumentant, de les reproduire aux présentes.

Par le seul fait de l'acte authentique
d'acquisition, les futurs acquéreurs de lots privés seront
subrogés purement et simplement dans les droits et
obligations de la comparante au présent acte, relativement
aux clauses spéciales qui précèdent.

URBANISME.-

La

préqualifiée et représentée comme ci-dessus,
déclare que suite aux informations communiquées par la
Commune de Soumagne, par courrier daté du quinze mars deux
mille six, en vertu de l'article 85 du Code Wallon de
l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du
Patrimoine (C.W.A.T.U.P.),

- L'affectation prévue par les plans d'aménagement est la
suivante : Les susdits biens immeubles sont situés en zone
d'habitat (article 26) au plan de secteur de Liège, adopté
par Arrêté du Région Wallonne du vingt-six novembre mil

troisième
feuillet

R325102



neuf cent quatre-vingt-sept et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les dits biens immeubles ;
- Lesdits biens immeubles ne font l'objet ni d'un permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme encore en vigueur, datant de moins de deux ans.

- Depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, les dits biens immeubles ont fait l'objet des permis de bâtir et d'urbanisme suivants :

a) PB/A607 délivré en date du quatorze janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept à la SPRL BIEMAR BOIS, relatif à la construction d'un hall démontable ;
A l'acte d'acquisition des susdits biens immeubles par

vanté au chapitre « ~~Origine de propriété trentenaire~~ », les vendeuses (les consorts) ont attesté que ce hall démontable n'a jamais été construit et qu'il n'a pas été mentionné dans le bail emphytéotique, ni dans la résiliation de ce bail.

b) PB/A1044 délivré en date du quinze février mil neuf cent nonante-trois à l'ASBL Radio Phénix relatif à la construction d'une antenne radio de quinze mètres ;
A l'acte d'acquisition des susdits biens immeubles par

vanté au chapitre « Origine de propriété trentenaire », les vendeuses (les consorts) ont attesté que cette antenne n'a jamais été installée ;
c) PU04/A48 délivré en date du vingt-cinq octobre deux mille quatre à) relatif à la construction d'un immeuble à usage d'appartements et de commerces ;
L'acte d'acquisition des susdits biens immeubles par la

vanté au chapitre « Origine de propriété trentenaire », ci-dessus reprend également la clause suivante, libellée comme suit :
« ASSAINISSEMENT DES SOLS. -
« A ce sujet, l'attention des parties est attirée sur
« les dispositions de l'article 85 (quatre-vingt-cinq), qui
« prévoit notamment l'obligation de mentionner, dans tout
« acte de cession immobilière visé audit article, les
« données relatives à l'état des sols visés à l'article 14
« (quatorze) du décret du Conseil régional wallon du
« premier avril deux mille quatre relatif à
« l'assainissement des sols pollués et aux sites
« d'activités économiques à réhabiliter (« décret sols »).
« A défaut de l'existence à ce jour d'une telle banque de
« données opérationnelle, les parties, constatant que ces

g) Inaction d'un copropriétaire.
Article 4.- Des limites de la jouissance des parties Privatives.

- a) Harmonie.
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, Volets et persiennes.
- c) Terrasses et balcons.
- d) Publicité.
- e) Location.
- f) Emplacements parking - Caves situés au sous-sol de la résidence.
- g) Emplacements parking situés à l'angle de la façade avant et de la façade latérale gauche du bâtiment.

h) Animaux.

Article 5.- Interdictions.

Article 6.- Transformations.

a) Modifications des parties communes.

b) Modifications des parties privatives.

CHAPITRE III. - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN. -

Article 7.- Généralités.

Article 8.- Genre de réparations et travaux.

Article 9.- Réparations urgentes.

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux.

Article 12.- Nettoyage.

Article 13.- Plantations, jardin.

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES.

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes.

Article 15.- Chauffage.

Article 16.- Eau.

Article 17.- Electricité, téléphonie, télédistribution et parlophone

Article 18.- Impôts.

Article 19.- Augmentation des Charges du fait d'un copropriétaire.

Article 20.- Recettes au profit des parties communes.

Article 21.- Modification de la répartition des Charges.

Article 22.- Cession d'un lot.

a) Obligations du notaire.

b) Obligation à la dette.

c) Précisions.

d) Décomptes.

e) Frais découlant de travaux urgents.

cinquantième
feuillet

2. Gros-murs.
3. Murs intérieurs séparant deux lots privatifs.
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.
5. Murs intérieurs d'un lot privatif.
6. Murs de clôture.
7. Murs (revêtements et enduits).
8. Plafonds et planchers - Gros-œuvre.
9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.
10. Cheminées.
11. Toit.
12. Façades.
13. Fenêtres.
14. Escaliers.
15. Ascenseur.
16. Portes.
17. Antennes.
18. Balcons et terrasses.
19. Zones de services - zone de jeux - Jardin - Rampe d'accès aux emplacements de parkings - accès et zone de manœuvre.
20. Canalisations - Conduits - Puits perdant - chambres de visites - fosses d'aisance - Sterputs et avaloirs - Raccordements généraux.
21. Chauffage central.
22. Electricité - Téléphone - Télédistribution - Parlophone.
23. Locaux à usage commun.
24. Présomption.
25. Parties privatives.
5. Modifications éventuelles à l'acte de base.
6. Mandat.

TITRE II. - REGLEMENT DE COPROPRIETE. -

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article 1.- Définition et portée.

CHAPITRE II. - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

Article 2.- Destination des lots privatifs.

Article 3.- Jouissance des parties privatives.

- a) Principes.
- b) Accès au toit.
- c) Distribution intérieure des locaux.
- d) Travaux dans les lots privatifs.
- e) Installations particulières.
- f) Emménagements - Déménagements.

quatrième
feuille

R325101

A



« dispositions ne peuvent actuellement recevoir
« d'application effective, requièrent néanmoins le Notaire
« instrumentant, de recevoir le présent acte.

« Interrogée par le Notaire instrumentant, la partie
« venderesse déclare :

« - ne pas avoir exercé sur l'immeuble présentement vendu,
« d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne
« pas avoir abandonné de déchets sur cet immeuble pouvant
« engendrer une telle pollution ;

« - ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou
« passée sur ce même immeuble, d'un établissement ou de
« l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur
« la liste des établissements et activités susceptibles de
« causer une pollution du sol au sens dudit « décret
« sols » ;

« - qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de
« caractérisation dans le sens dudit « décret sols » n'a
« été effectuée sur l'immeuble présentement vendu et que
« par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant
« à la nature du sol et son état éventuel de pollution.

« Pour autant que ces déclarations l'aient été de bonne
« foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la
« partie acquéreur, de toute charge relative à une
« éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le
« futur et des éventuelles obligations d'assainissement du
« sol à l'immeuble vendu. »

A l'acte de vente ci-dessus vanté, les consorts BIEMAR,
prénommées ont également déclaré qu'à leur connaissance,
les susdits biens immeubles ne font l'objet d'aucun permis
d'environnement.

Informations générales, reprises dans le courrier de la
Commune de Soumagne du quinze mars deux mille six, ci-
dessus vanté, savoir :

- Qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur ces
biens immeubles, des travaux et actes visés à l'article
84 (quatre-vingt-quatre), paragraphes 1^{er} (premier) et 2
(deux) du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire,
de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P), à défaut
d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- Qu'aucune garantie ne peut être donnée quant à la
qualité à bâtir du terrain tant qu'une demande de
certificat d'urbanisme n'a pas été sollicitée auprès de
l'Administration Communale (décret du dix-huit juillet
deux mille deux, article 38.3) ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des
permis d'urbanisme ;

- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- Qu'en vertu de l'article 89, nul ne peut sans un permis préalable écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, lotir un terrain, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

Le Notaire soussigné atteste également l'attention de la

... sur ce qui suit :

Qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le C.W.A.T.U.P., notamment : construction, installation fixes ou mobiles destinées ou non à l'habitation, usage pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets, modification de l'affectation dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol. défrichement. déboisement et caetera...

préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, déclare que les susdits biens immeubles ne sont :

- ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- et qu'ils ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

représentée comme il est dit ci-dessus, déclare n'avoir pas connaissance de ce que les susdits biens immeubles :

- soient soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P. ;
- aient fait ou fassent l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soient repris dans le périmètre NATURA 2000 ;
- soient repris dans le périmètre d'une revitalisation ou d'une rénovation urbaine ;
- soient concernés par le Décret du Ministère de la Région Wallonne, publié au Moniteur Belge du vingt mars deux mille trois, traitant d'arbres et haie remarquable de Wallonie.

Le Notaire ANGENOT, instrumentant a communiqué par

quarante-neuvième
feuille

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie.

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Fermetures des portes du complexe immobilier.

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes du complexe immobilier. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

d) Accès à la cabine Haute Tension.

Afin de permettre aux délégués de l'Association Liégeoise d'Electricité (ALE) et/ou à toute personne autorisée à cet effet, d'avoir accès à la susdite Cabine Haute Tension, son accès devra rester libre et ne pourra en aucun cas être encombré d'objets quelconques.

TABLE DES MATIERES.
EXPOSE PRELIMINAIRE

TITRE I. - ACTE DE BASE.

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.-

MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE.

1. Description de l'ensemble immobilier.
2. Origine de propriété trentenaire.
3. Urbanisme.
4. Mise sous le régime de la copropriété forcée.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES APPARENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.

1. Généralités.
 2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.
 3. Valeur respective des lots privatifs.
 4. 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.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne pourront être déposés dans les lieux communs. Ils devront obligatoirement être évacués dans les délais les plus brefs.

A l'exception dans la (les) zone(s) prévue(s) à cet effet, tous jeux ou ébats enfants sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escaliers,

ARTICLE 7.- TERRASSES.-

Les terrasses du complexe immobilier doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remettre des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.
- Les occupants du complexe immobilier sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

ARTICLE 8.- JARDIN.-

Les zones empierrées sises à l'arrière des bâtiments, ainsi que le jardin situé à l'arrière du complexe immobilier devront être libérés quotidiennement de tout objet quelconque, tels que jouets ou meubles de jardin, au plus tard au crépuscule.

Sous réserve de ce qui est dit ci-dessus en cas d'attribution d'usage et de jouissance exclusive à un ou plusieurs lots privatifs, du jardin ; son accès est réservé aux occupants du complexe immobilier, éventuellement accompagnés de leurs invités de même qu'au personnel d'entretien.

ARTICLE 9.- CONSEILS ET RECOMMANDATIONS.-

a) Sanitaires.-

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

courriers datés du treize mars deux mille six, postés sous plis recommandés en date du quinze mars deux mille six, au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Soumagne et au Fonctionnaire-délégué du Ministère de la Région Wallonne - Direction Générale de Liège, de l'Aménagement du Territoire et du Logement, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature du présent acte ;

Suite à cette communication, le Fonctionnaire-délégué du Ministère de la Région Wallonne - Direction Générale de Liège, de l'Aménagement du Territoire, du logement et du Patrimoine a émis les observations suivantes contenues dans son courrier daté du quatre avril deux mille six, savoir :
« En application de l'article 90 du C.W.A.T.U.P. et suite à votre lettre du treize mars deux mille six, je vous informe que je n'ai pas d'objection à formuler à propos de la division projetée. Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du vingt-cinq octobre deux mille quatre. En outre, je vous signale que le bien en cause est repris au plan de secteur de Liège, approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région Wallonne, du vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, en zone d'habitat (article 26 du C.W.A.T.U.P.).
« Je vous rappelle le caractère indicatif du présent avis. »

Cette communication n'a fait l'objet d'aucune observation de la part du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Soumagne, dans le délai légal.

DECLARATION D'INTENTION.-

a formé le projet, de démolir les bâtiments existants et d'implanter, à ses frais, risques et périls, sur l'assiette du terrain ci-dessus décrite, un projet immobilier consistant en la construction d'un complexe immobilier en deux blocs (rue d'Oultremont et rue Entre Deux Rues à Soumagne) en communication par le sous-sol. Chaque bloc sera desservi par deux circulations verticales (comprénant chacune, un escalier et un ascenseur), celles-ci déserviront l'ensemble des niveaux donc tous les appartements.

La

envisage de réaliser les travaux de construction de ce complexe immobilier en deux phases, à savoir : Construction du gros-œuvre du bloc situé à front de la rue d'Oultremont à Soumagne et dénommé « RESIDENCE AMARELLE » ET ensuite pendant les parachèvements ce bâtiment, la construction du gros-œuvre du bloc situé à front de la Rue Entre Deux Rues

cinquième
feuillet

R325100



à Soumagne et dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » sera réalisée.

Compte tenu que l'accès des emplacements de parking situés au sous-sol du bloc situé à front de la rue d'Oultremont à Soumagne et dénommé « RESIDENCE AMARELLE » s'effectue par une rampe d'accès au sous-sol du bloc situé à front de la Rue Entre Deux Rues à Soumagne, et dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », l'entrée en jouissance, par les candidats acquéreurs de ces emplacements de parking ne pourra avoir lieu qu'UN AN après la réception provisoire des parties communes de la susdite première phase des travaux de construction de ce complexe immobilier.

précise qu'un montant de dix pour cent (10 %) du prix d'acquisition de l'emplacement de parking ne sera payé par la partie acquéreur de cet emplacement de parking qu'après la réception provisoire des travaux de cet emplacement de parking et/ou par l'occupation de celui-ci par la partie acquéreur.

En cas de dépannement au susdit délai, la s'engage à verser une indemnité de quinze (15 EUR) EUROS par jour de retard.

L'ensemble du complexe immobilier est composé d'un sous-sol de caves et de parkings, d'un rez-de-chaussée commercial et de trois niveaux d'appartements dont le dernier est partiellement engagé dans la toiture (trente appartements au total).

Lequel complexe immobilier est destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

Le complexe immobilier sera régi par les dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente et dont la construction et la vente seront soumises aux conditions du présent **Acte de base et Règlement général de copropriété**.

PERMIS D'URBANISME ET PLANS.-

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en date du cinq juillet deux mille quatre (le récépissé d'accusé de réception est daté du seize juillet deux mille quatre), par M. , adossant en qualité d'Administrateur-délégué de la

*
tendant à l'octroi d'un permis d'urbanisme à délivrer par la Commune de Soumagne. Ce permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Soumagne, en date

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des Règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

ARTICLE 6.- TRANQUILLITE.-

Conformément au Règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que le fonctionnement de ces appareils n'incommode pas les occupants du complexe immobilier, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables et des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués entre huit et dix-huit heures, dimanches exclus.

quarante-huitième
feuillet

naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

ARTICLE 4.- CONSEIL DE GERANCE.-

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Le conseil de gérance délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner par écrit à un mandataire de son choix délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic du complexe immobilier peut assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés au règlement de copropriété et leur exécution. Il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile ; les primes constituent une charge commune générale.

ARTICLE 5.- REGLEMENT DES DIFFERENDS.-

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du complexe immobilier, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

du vingt-cinq octobre deux mille quatre et porte la référence PU04/A48.

Sont joints audit permis : -

a) Les différents plans dressés par Monsieur l'Architecte Laurent GODIN, domicilié à 4000 Liège, Rue des Wallons, numéro 173 et actuellement à 4020 Liège, Rue des Vennes, numéro 191, faisant partie à l'époque de l'association des architectes Guy STOCKART - JM YERNA - Laurent GODIN, dénommée « FORMA, Architectes Associés », et actuellement « LIGNES Architectes », datés du vingt-trois juin deux mille quatre, sous le dossier portant la référence 726-mich, à savoir :

- Plan 1/10 : Plan de situation - Plan cadastral - plan d'implantation du complexe immobilier à l'échelle d'un/deux centième - plan d'élévation du complexe immobilier projeté à front de la rue d'Oultremont (Résidence Amarelle) - plan de situation et d'élévation des bâtiments existants sis à Soumagne, Rue d'Oultremont et rue Entre Deux Rues, objets de la démolition ;

- Plan 2/10 : Plan du sous-sol du complexe immobilier projeté, reprenant également le réseau d'égouttage des eaux pluviales et des eaux usées projeté ;

- Plan 3/10 : Plan du rez-de-chaussée du complexe immobilier projeté à l'échelle d'un/cinquantième ;

- Plan 4/10 : Plan du premier étage du complexe immobilier projeté à l'échelle d'un/cinquantième ;

- Plan 5/10 : Plan du deuxième étage du complexe immobilier projeté à l'échelle d'un/cinquantième ;

- Plan 6/10 : Plan du troisième étage du complexe immobilier projeté à l'échelle d'un/cinquantième ;

- Plan 7/10 : Plans d'élévation des façades avant et arrière du bloc du complexe immobilier projeté à la rue d'Oultremont (Résidence Amarelle) - plan d'élévation du mur pignon droit du bloc du complexe immobilier projeté à la rue Entre deux Rues (Résidence Bigarreau), avec une légende des matériaux à mettre en œuvre ;

- Plan 8/10 : Plans d'élévation des façades avant et arrière du bloc du complexe immobilier projeté à la rue Entre deux Rues (Résidence Bigarreau), avec une légende des matériaux à mettre en œuvre ;

- Plan 9/10 : Plan d'élévation du pignon gauche du bloc du complexe immobilier projeté à la rue d'Oultremont (Résidence Amarelle) - Plan d'élévation du mur mitoyen du bloc du complexe immobilier projeté à la rue d'Oultremont (Résidence Amarelle) - Plan d'élévation du pignon gauche du bloc du complexe immobilier projeté à la rue Entre Deux

sixième
feuillet

R325099



Rues (Résidence Bigarreau) et une légende des matériaux à mettre en œuvre ;
- Plan 10/10 : Plans de coupe AA - BB - CC du complexe immobilier projeté et une légende de matériaux à mettre en œuvre ;
Ces plans ont été approuvés par le Collège Echevinal de la Commune de SOUMAGNE, en séance du vingt-cinq octobre deux mille quatre.

- b) L'avis favorable émis par l'Association Liégeoise d'Electricité, en date du vingt-sept août deux mille quatre, sous la référence HDB/408/306 ;
- c) L'avis favorable conditionnel émis par le Service Régional d'Incendie, en date du trente août deux mille quatre, sous la référence 205/2004 ;
- d) L'avis favorable émis par l'Association Liégeoise du Gaz, en date du quatre août deux mille quatre, sous la référence SC/LK/DB.
- e) L'avis favorable émis par la Société Wallonne des Eaux - Division Régionale de Liège, en date du douze août deux mille quatre, sous la référence FP/5/51/050/40345/11661/19289/20520.
- f) L'avis favorable émis par Belgacom, en date du trois août deux mille quatre, sous la référence SD/JB/2004-07/n°1848.
- g) L'avis émis par le Service de la Police Locale Beyne - Fléron - Soumagne, en date du trente septembre deux mille quatre ;

En ce qui concerne la déclaration de classe 3 pour le parking souterrain dont question dans le susdit permis d'urbanisme, la Société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », représentée comme il est dit ci-dessus, déclare avoir demandé à la Commune de Soumagne, les documents nécessaires à cet effet et les transmettra à la demande de la Commune de Soumagne.

Conformément à l'article 117 du décret du vingt-sept novembre mil neuf cent nonante-sept, la Commune de Soumagne a, par son courrier daté du vingt-six octobre deux mille quatre, transmis le susdit permis d'urbanisme et a adressé une copie à la Direction Régionale de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Direction de Liège I - Secteur Liège Est - Urbanisme à Liège.

Compte tenu, notamment, du fait que le permis ainsi octroyé par la Commune de SOUMAGNE impose au promoteur de respecter les avis des Services Techniques dont question ci-dessus et quant au Règlement général d'accessibilité des

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES.-

ARTICLE 64.- RENVOI AU CODE CIVIL.-

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

TITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

ARTICLE 1.- DEFINITION.-

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un Règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

ARTICLE 2.- MODIFICATIONS.-

Le Règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

ARTICLE 3.- OPPOSABILITE.-

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le complexe immobilier en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du Règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la

quarante-septième
feuillet

contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans le complexe immobilier aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement le et/ou les bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement le et/ou les bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle du et/ou des bâtiments dénommés « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier pour céder leurs droits et leurs indemnités dans le complexe immobilier.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle du et/ou des bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation du complexe immobilier, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

personnes à mobilité réduite, la société anonyme « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA » a fait dresser des plans d'exécution se conformant aux dits avis et Règlement.

De ce fait, les comparants Nous ont remis, pour être déposés au rang de nos Minutes, ces différents plans d'exécution dressés par Monsieur l'Architecte Laurent GODIN, domicilié à 4000 Liège, Rue des Wallons, numéro 173 et actuellement de 4020 Liège, Rue des Venes, numéro 191, faisant partie à l'époque de l'association des architectes Guy STOCKART - JM YERNA - Laurent GODIN, dénommée « FORMA, Architectes Associés » et actuellement Société « LIGNES Architectes », sous le dossier portant la référence 726-mich, à savoir :

- Plan 1/10, daté du quatorze avril deux mille six : Plan de situation - Plan cadastral - plan d'implantation du complexe immobilier à l'échelle d'un/deux centième - plan d'élévation du complexe immobilier projeté à front de la rue d'Oulremont (Résidence Amarelle) - plan de situation et d'élévation des bâtiments existants, sis à Soumagne, Rue d'Oulremont et rue Entre Deux Rues, objets de la démolition ;

- LES DEUX feuilles du Plan 2/10, daté du vingt-trois août deux mille six : Plans du sous-sol du complexe immobilier projeté, reprenant également le réseau d'égouttage des eaux pluviales et des eaux usées projeté ;

- Plan 3/10, daté du quatorze avril deux mille six : Plan du rez-de-chaussée du complexe immobilier projeté à l'échelle d'un/cinquantième ;

- Plan 4/10, daté du quatorze avril deux mille six : Plan du premier étage du complexe immobilier projeté à l'échelle d'un/cinquantième ;

- Plan 5/10, daté du quatorze avril deux mille six : Plan du deuxième étage du complexe immobilier projeté à l'échelle d'un/cinquantième ;

- Plan 6/10, daté du quatorze avril deux mille six : Plan du troisième étage du complexe immobilier projeté à l'échelle d'un/cinquantième ;

- Plan 7/10, daté du quatorze avril deux mille six : Plans d'élévation des façades avant et arrière du bloc du complexe immobilier projeté à la rue d'Oulremont (Résidence Amarelle) - plan d'élévation du mur pignon droit du bloc du complexe immobilier projeté à la rue Entre deux Rues (Résidence Bigarreau), avec une légende des matériaux à mettre en œuvre ;

- Plan 8/10, daté du quatorze avril deux mille six : Plans d'élévation des façades avant et arrière du bloc du complexe immobilier projeté à la rue Entre deux Rues

septième
feuille

72325098



(Résidence Bigarreau), avec une légende des matériaux à mettre en œuvre ;

- Plan 9/10, daté du quatorze avril deux mille six : Plan d'élévation du pignon gauche du bloc du complexe immobilier projeté à la rue d'Oultremont (Résidence Amarelle) - Plan d'élévation du mur mitoyen du bloc du complexe immobilier projeté à la rue d'Oultremont (Résidence Amarelle) - Plan d'élévation du pignon gauche du bloc du complexe immobilier projeté à la rue Entre Deux Rues (Résidence Bigarreau) et une légende des matériaux à mettre en œuvre ;

- Plan 10/10, daté du quatorze avril deux mille six : Plans de coupe AA - BB - CC du complexe immobilier projetée et une légende de matériaux à mettre en œuvre.

CAHIER DES CHARGES.-

La construction de ce complexe immobilier sera régie par le cahier des charges contenant le descriptif commercial, la description des matériaux à employer ainsi que l'aménagement, l'équipement et les obligations de parachèvement des parties communes et privatives.

Le promoteur-construteur a remis entre les mains du Notaire instrumentant, pour rester annexé au présent acte et être déposé au Bureau des Hypothèques compétent, un exemplaire de ce cahier des charges, daté du douze juin deux mille six, dûment signé par le susdit architecte GODIN et par le promoteur-construteur.

Cette annexe sera signée « ne varietur » par les parties aux présentes et Nous, Notaire.

L'ensemble des documents dont question ci-dessus demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

DENOMINATION et DESCRIPTION - REGIME DE LA
COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE ET PERMANENTE - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.-
DENOMINATION ET DESCRIPTION.-

Commune de SOUMAGNE - Première Division -

anciennement Soumagne.-

Un terrain, après démolition des bâtiments existants, sis à Soumagne, à l'angle de la rue d'Oultremont et de la rue Entre deux Rues, cadastrés d'après le titre de propriété de la

ci-dessus vanté et repris aux documents cadastraux datant de moins d'un an, sous Division 1 (un), section A, numéro 200 B 20 et 200 F 11 d'une superficie totale renseignée à ces susdits documents, de trois mille cent septante-cinq (3.175) mètres carrés.

soit la démolition et la reconstruction du et/ou des bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort du et/ou des bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier, de sa (leur) reconstruction ou de sa (leur) cession et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale du et/ou des bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession du et/ou des bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si le(s) bâtiment(s) dénommés « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier n'est (ne sont) pas reconstruit(s), l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle du et/ou des bâtiment(s) dénommés « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU » composant ce complexe immobilier, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté

quarante-sixième
feuillet

dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 61.- DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE - FIN DE L'INDIVISION.-

1.- Par destruction du complexe immobilier, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure du complexe immobilier.

La destruction est totale si le et/ou les bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU » composant ce complexe immobilier a et/ou ont été détruit(s) entièrement ou à concurrence de nonanté pour cent au moins.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonanté pour cent du gros œuvre ou de la structure du et/ou des bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU » composant ce complexe immobilier.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre du complexe immobilier.

2.- La destruction du et/ou des bâtiment(s) dénommé(s) « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », composant ce complexe immobilier peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque le et/ou les bâtiment(s) dénommés « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU » composant ce complexe immobilier a (ont) perdu(s), par vétusté notamment, une partie importante de sa (leur) valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est

REMARQUE : Le PROMOTEUR se réserve la possibilité d'éliminer de la copropriété, un hangar et le terrain servant d'assiette à celui-ci, sis à Soumagne, derrière l'Avenue de la Résistance, cadastrés sous Division 1 (un), section A, partie du numéro 200 B 20 et jouxtant les biens immeubles sis à Soumagne, Avenue de la Résistance, numéros 216, 218 et 220, cadastrés sous Division 1 (un), section A, numéro 200 Y 19, 200 T 16 et 200 R 16.

A cet effet, la Société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », préqualifiée établira un acte de base modificatif.

Le complexe immobilier objet du présent acte sera dénommé « RESIDENCE AMARELLE » pour le bloc situé à Soumagne, rue d'Oultremont et « RESIDENCE BIGARREAU » pour le bloc situé à Soumagne, rue Entre Deux Rues.

Ce complexe immobilier sera composé de :

- d'un sous-sol comprenant trente (30) caves individuelles, de trente et un (31) emplacements de parking, de quatre réserves, les locaux pour les compteurs gaz, le local dénommé « local compteurs », le local dénommé « Communs entretien », le local dénommé « Cave Entretien jardin », les locaux dénommés « Machine ascenseur » les accès aux étages, l'accès au jardin, et des zones de circulation ;

- un rez-de-chaussée reprenant des espaces commerciaux de proximité et /ou de professions libérales, lesquels sont divisibles et modulables. Chaque espace commercial de proximité et/ou de professions libérales a son entrée directe et privative à rue, sans devoir emprunter les communs réservés aux appartements ;

Un jardin est repris à l'arrière de ce rez-de-chaussée de ce complexe.

- et de trois niveaux d'appartements, dont le dernier est partiellement engagé dans la toiture (trente appartements au total), savoir :

- au niveau du premier étage : dix appartements à deux Chambres ;
- au niveau du deuxième étage : dix appartements à deux chambres ;
- et au troisième étage : huit appartements à deux chambres et deux appartements à un chambre ;

REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE ET PERMANENTE.-

Le régime juridique des divers lots privés ou groupements de lots sera régi, outre les dispositions du présent Acte de base, par les décisions valablement

huitième
feuillet

R3335097

4



7

adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires et par les règles du Code Civil relatives à l'accession, aux servitudes, mitoyennetés, voisinage et caetera...

Le complexe immobilier ci-après décrit est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil.

La propriété de ce complexe immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, les parties ont établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire 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 de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

En outre,

SA », représentée comme il est dit ci-dessus, déclare par les présentes, renoncer purement et simplement, au profit des acquéreurs des biens privatifs qui seront vendus ultérieurement, au droit d'accession leur appartenant en vertu des articles 546 et 553 du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages dépendant du complexe immobilier qui sera édifié sur leur terrain.

La construction du complexe immobilier étant réalisée sur une parcelle de terrain (après démolition des bâtiments existants) qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée des copropriétaires, chaque accession amènera ipso facto renonciation par

SA », comparante au profit de chaque partie acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotes-parts de copropriété dans le sol, et d'autre part, renonciation par les parties acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par elles, avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes du complexe immobilier.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division des biens immeubles en lots privatifs et de confirmer les droits de chacune des parties acquéreurs à la copropriété forcée et à la propriété privative tels qu'ils

trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

ARTICLE 60.- SINISTRE - PROCEDURES ET INDEMNITES.-

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Les échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le

quarante-cinquième
feuillet

pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 57.- PRIMES ET SURPRIMES.-

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

ARTICLE 58.- RESPONSABILITE DES OCCUPANTS - CLAUSE DU BAII.-

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :
« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

ARTICLE 59.- FRANCHISES.-

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage

résultent de la loi et des dispositions des présents statuts.

SERVITUDES RESULTANT DE LA PRESENTE DIVISION.-

1.- la division des biens immeubles, tel que décrit et figuré aux plans d'exécution ci-dessus vantés, 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 apparaitront chacun, à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants 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, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, tous conduits ou passages de ventilation et autres) 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, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

TITRE I. - ACTE DE BASE.

»,
préqualifiée Nous a requis d'acter en la forme authentique, l'Acte de base ET le Règlement de Copropriété qui forment ensemble les statuts de ce complexe immobilier dénommé :

neuvième
feuillet

R3225096



« RESIDENCE AMARELLE » pour le bâtiment sis à Soumagne, à front de la rue d'Oultremont et « RESIDENCE BIGARREAU » pour le bâtiment sis à Soumagne, à front de la rue Entre Deux Rues, plus amplement décrit ci-dessus, ainsi que le Règlement d'ordre intérieur.

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER. - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE. -

1.- DESCRIPTION de l'ensemble immobilier.-

Sur les biens immeubles ci-dessus décrits, sera érigé un complexe immobilier en deux blocs et en deux phases (rue d'Oultremont et rue Entre Deux Rues) en communication par le sous-sol et qui sera dénommé « RESIDENCE AMARELLE », pour le bloc situé à Soumagne, rue d'Oultremont et « RESIDENCE BIGARREAU » pour le bloc situé à Soumagne, rue Entre Deux Rues.

Ce complexe immobilier comporte SIX (6) entités, savoir :

- a) **ENTITE 1 (UN) :** L'ensemble des trente (30) caves individuelles, des quatre (4) caves « RESERVES » et des trente et un (31) emplacements de parkings situés au sous-sol des deux bâtiments et ci-dessous décrits ;
- b) **ENTITE 2 (DEUX) :** L'ensemble des espaces commerciaux de proximité et/ou de professions libérales, ci-dessous décrits, situés au rez-de-chaussée des deux bâtiments sis à front de la rue d'Oultremont et de la rue Entre Deux Rues, qui ont chacun une entrée directe et privative à rue, sans devoir emprunter les communs réservés aux appartements ;
- c) **ENTITE 3 (TROIS) :** Les six (6) appartements ci-dessous décrits, situés dans le bâtiment sis à front de la rue d'Oultremont, « RESIDENCE AMARELLE », dénommés aux plans d'exécution ci-dessus vantés, sous les numéros 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 et 3.2 ;
- d) **ENTITE 4 (QUATRE) :** Les neuf (9) appartements ci-dessous décrits, situés dans le bâtiment sis à front de la rue d'Oultremont, « RESIDENCE AMARELLE », dénommés aux plans d'exécution ci-dessus vantés, sous les numéros 1.3, 1.4, 1.5, 2.3, 2.4, 2.5, 3.3, 3.4 et 3.5 ;
- e) **ENTITE 5 (CINQ) :** Les neuf (9) appartements ci-dessous décrits, situés dans le bâtiment sis à front de la rue Entre Deux Rues, « RESIDENCE BIGARREAU » dénommés aux plans d'exécution ci-dessus vantés,

d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des accès, aires de manœuvre et abords et les frais d'expertise.

2) Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur.-

3) Assurance du personnel salarié.-

Si l'association des copropriétaires emploie du Personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4) Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance.-

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 55.- BIENS ET CAPITAUX A ASSURER.-

L'assurance des biens couvre l'ensemble du complexe immobilier, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

Le complexe immobilier doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

ARTICLE 56.- ASSURANCES COMPLEMENTAIRES.-

1.- Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2.- De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais, une assurance complémentaire.

3.- Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls, droit à l'excédent d'indemnité qui

quarante-quatrième
feuillet

syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3.- Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et à la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4.- Les contrats d'assurances doivent couvrir le complexe immobilier et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire et les membres du conseil de gérance, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5.- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives du complexe immobilier sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6.- Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7.- Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

ARTICLE 54.- TYPES D'ASSURANCES.-

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic

1) Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits de travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers,

sous les numéros 1.6, 1.7, 1.8, 2.6, 2.7, 2.8, 3.6, 3.7 et 3.8 ;

f) **ENTITE 6 (SIX)** : Les six (6) appartements ci-dessous décrits, situés dans le bâtiment sis à front de la rue Entre Deux Rues, « RESIDENCE BIGARREAU », dénommés aux plans d'exécution ci-dessous vantés, sous les numéros 1.9, 1.10, 2.9, 2.10, 3.9 et 3.10.

2.- ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE.-

L'origine de propriété trentenaire des biens immeubles ci-dessus décrits, est reprise dans l'exposé préalable.

3.- URBANISME.-

La situation urbanistique des biens immeubles ci-dessus décrits, est reprise dans l'exposé préalable.

4.- Mise sous le régime de la copropriété forcée.

La Société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, déclare vouloir placer ce complexe immobilier, sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le complexe immobilier sera divisé sur base des plans d'exécution ci-dessus vantés :

- D'UNE PART, en parties privatives appelées, "espace commercial" et/ou de professions libérales », « appartement », « cave », « emplacement de parkings » ou de manière générale « lot privatif », qui seront 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 dix mille/dix millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des 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 constitution 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 n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

dixième
feuillet

R 325095



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 privée 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 AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE. -

préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, Nous déclarons qu'il résulte des plans d'exécution ci-dessus vantés, que :

1.- Généralités. -

Cet ensemble comprend une zone destinée à la bâtisse des deux blocs de bâtiment, un accotement en zone privée, une zone de passage, une zone de circulation, une zone empierrée non carrossable, une zone empierrée pour accès services, une zone engazonnée (jardin).

2.- Détermination des parties privées et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privée. -

Les parties privées du complexe immobilier érigé sur la zone destinée à la bâtisse des deux blocs de bâtiment sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans d'exécution ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privée se répartissent comme dit ci-après.

REMARQUE PRELIMINAIRE. -

Les surfaces mentionnées ci-après sont des **SURFACES BRUTES**, c'est-à-dire la superficie totale d'un lot mesurée à l'extérieur des parois périphériques finies.

Si, dans des documents produits par les
ceux-ci renseignent
des **SURFACES NETTES**, u se comprendre que ces surfaces représentent la somme des superficies des pièces d'un lot mesurées entre les murs.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL DU COMPLEXE IMMOBILIER. -

- 1) **emplacement de parking** portant le numéro **UN. UN (1.1)**, d'une surface brute de quinze mètres carrés trente décimètres carrés (15,30 m²).
- 2) **emplacement de parking** portant le numéro **UN. DEUX (1.2)**, d'une surface brute de quinze mètres carrés trente décimètres carrés (15,30 m²).

nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs - zones de services et autres parties communes);

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations.

ARTICLE 51. - REMUNERATION. -

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

ARTICLE 52. - DEMISSION. -

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci ne puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au Président du conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE VII. - ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE. -

ARTICLE 53. - GENERALITES. -

1.- Tous les contrats d'assurance de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale ou par le conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2.- Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le

quarante-troisième
feuille

statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du Conservateur des Hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale.

10. Dans le cas où il vient à constater des manquements graves aux dispositions du Règlement de copropriété ou du Règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants du complexe immobilier, il en avise par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estime utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un occupant non propriétaire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, doit aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière du complexe immobilier et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il soucrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres

- 3) emplacement de parking portant le numéro UN.TROIS (1.3), d'une surface brute de quinze mètres carrés trente décimètres carrés (15,30 m²).
- 4) emplacement de parking portant le numéro UN.QUATRE (1.4), d'une surface brute de quinze mètres carrés trente décimètres carrés (15,30 m²).
- 5) emplacement de parking portant le numéro UN.CINQ (1.5), d'une surface brute de quinze mètres carrés soixante décimètres carrés (15,60 m²).
- 6) emplacement de parking portant le numéro UN.SIX (1.6), d'une surface brute de quinze mètres carrés soixante décimètres carrés (15,60 m²).
- 7) emplacement de parking portant le numéro UN.SEPT (1.7), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 8) emplacement de parking portant le numéro UN.HUIT (1.8), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 9) emplacement de parking portant le numéro UN.NEUF (1.9), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 10) emplacement de parking portant le numéro UN.DIX (1.10), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 11) emplacement de parking portant le numéro DEUX.UN (2.1), d'une surface brute de quinze mètres carrés cinquante décimètres carrés (15,50 m²).
- 12) emplacement de parking portant le numéro DEUX.DEUX (2.2), d'une surface brute de quinze mètres carrés trente décimètres carrés (15,30 m²).
- 13) emplacement de parking portant le numéro DEUX.TROIS (2.3), d'une surface brute de quinze mètres carrés trente décimètres carrés (15,30 m²).
- 14) emplacement de parking portant le numéro DEUX.QUATRE (2.4), d'une surface brute de quinze mètres carrés quarante décimètres carrés (15,40 m²).
- 15) emplacement de parking portant le numéro DEUX.CINQ (2.5), d'une surface brute de quinze mètres carrés soixante décimètres carrés (15,60 m²).
- 16) emplacement de parking portant le numéro DEUX.SIX (2.6), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 17) emplacement de parking portant le numéro DEUX.SEPT (2.7), d'une surface brute de quatorze mètres carrés soixante décimètres carrés (14,60 m²).

onzième
feuillet

R3223094




- 18) emplacement de parking portant le numéro DEUX.HUIT
(2.8), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 19) emplacement de parking portant le numéro DEUX.NEUF
(2.9), d'une surface brute de quinze mètres carrés dix décimètres carrés (15,10 m²).
- 20) emplacement de parking portant le numéro DEUX.DIX
(2.10), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 21) emplacement de parking portant le numéro TROIS.UN
(3.1), d'une surface brute de quinze mètres carrés soixante décimètres carrés (15,60 m²).
- 22) emplacement de parking portant le numéro TROIS.DEUX
(3.2), d'une surface brute de quinze mètres carrés soixante décimètres carrés (15,60 m²).
- 23) emplacement de parking portant le numéro TROIS.TROIS
(3.3), d'une surface brute de quinze mètres carrés trente décimètres carrés (15,30 m²).
- 24) emplacement de parking portant le numéro TROIS.QUATRE (3.4), d'une surface brute de quinze mètres carrés quarante décimètres carrés (15,40 m²).
- 25) emplacement de parking portant le numéro TROIS.CINQ
(3.5), d'une surface brute de quinze mètres carrés soixante décimètres carrés (15,60 m²).
- 26) emplacement de parking portant le numéro TROIS.SIX
(3.6), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 27) emplacement de parking portant le numéro TROIS.SEPT
(3.7), d'une surface brute de quatorze (14) mètres carrés.
- 28) emplacement de parking portant le numéro TROIS.HUIT
(3.8), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 29) emplacement de parking portant le numéro TROIS.NEUF
(3.9), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 30) emplacement de parking portant le numéro TROIS.DIX
(3.10), d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 31) emplacement de parking dénommé « parking supplémentaire », d'une surface brute de quinze mètres carrés septante décimètres carrés (15,70 m²).
- 32) une cave portant le numéro UN.UN (1.1), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).
- 33) une cave portant le numéro UN.DEUX (1.2), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).

quarante-deuxième
feuillet

[Signature]

générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, zones de services, halls, escaliers, aires d'accès et de manoeuvres et autres parties communes.

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire, à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci ; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve ;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires, en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes ; notamment pour exécuter et faire exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires ; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1^{er} du Code civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux

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

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

ARTICLE 49. - RESPONSABILITE - DELEGATION. -

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

ARTICLE 50. - POUVOIRS. -

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande ;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code civil et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts ; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;

- l'engagement et le licenciement du personnel et firmes d'entretien ;

- la garde des archives intéressant la copropriété ;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée

34) une cave portant le numéro UN.TROIS (1.3), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).

35) une cave portant le numéro UN.QUATRE (1.4), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).

36) une cave portant le numéro UN.CINQ (1.5), d'une surface brute de huit mètres carrés nonante décimètres carrés (8,90 m²).

37) une cave portant le numéro UN.SIX (1.6), d'une surface brute de six mètres carrés nonante décimètres carrés (6,90 m²).

38) une cave portant le numéro UN.SEPT (1.7), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).

39) une cave portant le numéro UN.HUIT (1.8), d'une surface brute de neuf (9) mètres carrés.

40) une cave portant le numéro UN.NEUF (1.9), d'une surface brute de six mètres trente décimètres carrés (6,30 m²).

41) une cave portant le numéro UN.DIX (1.10), d'une surface brute de cinq mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (5,80 m²).

42) une cave portant le numéro DEUX.UN (2.1), d'une surface brute de six mètres carrés soixante décimètres carrés (6,60 m²).

43) une cave portant le numéro DEUX.DEUX (2.2), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).

44) une cave portant le numéro DEUX.TROIS (2.3), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).

45) une cave portant le numéro DEUX.QUATRE (2.4), d'une surface brute de sept (7) mètres carrés.

46) une cave portant le numéro DEUX.CINQ (2.5), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).

47) une cave portant le numéro DEUX.SIX (2.6), d'une surface brute de neuf mètres carrés septante décimètres carrés (9,70 m²).

48) une cave portant le numéro DEUX.SEPT (2.7), d'une surface brute de quatre mètres carrés trente décimètres carrés (4,30 m²).

49) une cave portant le numéro DEUX.HUIT (2.8), d'une surface brute de treize mètres carrés dix décimètres carrés (13,10 m²).

douzième
feuillet

R325093



- 50) une cave portant le numéro DEUX.NEUF (2.9), d'une surface brute de douze mètres dix décimètres carrés (12,10 m²).
- 51) une cave portant le numéro DEUX.DIX (2.10), d'une surface brute de sept mètres carrés septante décimètres carrés (7,70 m²).
- 52) une cave portant le numéro TROIS.UN (3.1), d'une surface brute de six mètres carrés trente décimètres carrés (6,30 m²).
- 53) une cave portant le numéro TROIS.DEUX (3.2), d'une surface brute de treize (13) mètres carrés.
- 54) une cave portant le numéro TROIS.TROIS (3.3), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).
- 55) une cave portant le numéro TROIS.QUATRE (3.4), d'une surface brute de sept (7) mètres carrés.
- 56) une cave portant le numéro TROIS.CINQ (3.5), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).
- 57) une cave portant le numéro TROIS.SIX (3.6), d'une surface brute de six mètres carrés quarante décimètres carrés (6,40 m²).
- 58) une cave portant le numéro TROIS.SEPT (3.7), d'une surface brute de quatre (4) mètres carrés.
- 59) une cave portant le numéro TROIS.HUIT (3.8), d'une surface brute de six mètres carrés trente décimètres carrés (6,30 m²).
- 60) une cave portant le numéro TROIS.NEUF (3.9), d'une surface brute d'onze mètres septante décimètres carrés (11,70 m²).
- 61) une cave portant le numéro TROIS.DIX (3.10), d'une surface brute de cinq mètres carrés trente décimètres carrés (5,30 m²).
- 62) une cave - portant la dénomination « RESERVE A », d'une surface brute de treize mètres carrés trente décimètres carrés (13,30 m²).
- 63) une cave - portant la dénomination « RESERVE B », d'une surface brute de vingt et un mètres carrés septante décimètres carrés (21,70 m²).
- 64) une cave - portant la dénomination « RESERVE C », d'une surface brute de vingt et un mètres carrés cinquante décimètres carrés (21,50 m²).
- 65) une cave - portant la dénomination « RESERVE D », d'une surface brute de treize mètres carrés septante décimètres carrés (13,70 m²).

quarante-unième
feuillet



2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

CHAPITRE VI. - NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.-

ARTICLE 46.- NOMINATION.-

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

ARTICLE 47.- REVOCATION - DELEGATION - SYNDIC PROVISOIRE.-

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

ARTICLE 48.- PUBLICITE.-

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du complexe immobilier, siège de l'association des copropriétaires.

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

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

b) Par un occupant.-

Toute personne occupant le complexe immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du Règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

ARTICLE 45.- OPPOSABILITE - INFORMATION.-

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le complexe immobilier en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

AU NIVEAU DU REZ-DE CHAUSSEE DU COMPLEXE IMMOBILIER.-

REMARQUE PRELIMINAIRE : Les sousdites zones d'espaces commerciaux et/ou de profession libérale ne comporte pas d'après les plans d'exécution ci-dessus vantés, de séparation intérieure entre les diverses zones ; ceci afin de permettre de moduler les dites zones en fonction de la demande.

A) Dans le bloc situé à front de la rue d'Oultremont, dénommé : « RESIDENCE AMARELLE » :

1) Zone mixte d'espace commercial et/ou de profession libérale, dénommée « Zone A 01 » dans la « RESIDENCE AMARELLE », au rez-de-chaussée, à l'angle de la façade avant dominant sur la rue d'Oultremont et de la façade latérale droite de ce bâtiment, jouxtant l'accès commun dénommé « ACCES RESIDENCE A » et le bien ci-dessous décrit sous « Zone A 02 », d'une surface brute de cent et dix (110) mètres carrés, comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte donnant accès à la rue d'Oultremont et sa porte donnant accès à la zone d'accès services à l'arrière de ce bâtiment ;

2) Zone mixte d'espace commercial et/ou de profession libérale, dénommée « Zone A 02 », dans la « RESIDENCE AMARELLE », au rez-de-chaussée, en façade avant dominant sur la rue d'Oultremont, jouxtant le bien sub « Zone A 01 », le bien ci-dessous décrit sous « Zone A 03 » et l'accès commun dénommé « ACCES RESIDENCE A », d'une surface brute de cent et sept mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (107,80 m²), comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte donnant accès à la rue d'Oultremont et sa porte donnant accès à la zone d'accès services à l'arrière de ce bâtiment ;

3) Zone mixte d'espace commercial et/ou de profession libérale, dénommée « Zone A 03 », dans la « RESIDENCE AMARELLE », au rez-de-chaussée, en façade avant dominant sur la rue d'Oultremont, jouxtant le bien sub « Zone A 02 », le bien ci-dessous décrit sous « Zone A 04 » et l'accès commun dénommé « ACCES RESIDENCE B » d'une surface brute de cent et trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (103,80 m²), comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte donnant accès à la rue d'Oultremont et sa porte donnant accès à la zone d'accès services à l'arrière de ce bâtiment ;

4) Zone mixte d'espace commercial et/ou de profession libérale, dénommée « Zone A 04 », dans la « RESIDENCE AMARELLE », au rez-de-chaussée, en façade avant dominant sur la rue d'Oultremont, jouxtant le bien sub « Zone A 03 », le bien ci-dessous décrit sous « Zone A 05 » et l'accès commun

treizième
feuille

R325092



dénommé « ACCES RESIDENCE B » d'une surface brute de cent et sept mètres carrés cinquante décimètres carrés (107,50 m²), comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte donnant accès à la rue d'Oultremont et sa porte donnant accès à la zone d'accès services à l'arrière de ce bâtiment ;

5) Zone mixte d'espace commercial et/ou de profession libérale, dénommée « Zone A 05 », dans la « RESIDENCE AMARELLE », au rez-de-chaussée, à l'angle de la façade avant donnant sur la rue d'Oultremont et de la façade latérale gauche de ce bâtiment, jouxtant le bien ci-dessus décrit sous « Zone A 04 », d'une surface brute de septante-huit mètres carrés quarante décimètres carrés (78,40 m²), comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte latérale donnant accès à la rue d'Oultremont ;

B) Dans le Bloc situé à front de la rue Entre Deux Rues, dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » :

1) Zone mixte d'espace commercial et/ou de profession libérale, dénommée « Zone B 06 », dans la « RESIDENCE BIGARREAU », au rez-de-chaussée, à l'angle de la façade avant donnant sur la rue Entre Deux Rues et de la façade latérale droite de ce bâtiment, jouxtant le bien ci-dessus décrit sub « Zone B 07 », d'une surface brute de septante-huit (78) mètres carrés, comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte latérale donnant accès à la rue ;

2) Zone mixte d'espace commercial et/ou de profession libérale, dénommée « Zone B 07 », dans la « RESIDENCE BIGARREAU », au rez-de-chaussée, en façade avant donnant sur la rue Entre Deux Rues, jouxtant le bien sub « Zone B 06 », le bien ci-dessus décrit sous « Zone B 08 » et l'accès commun dénommé « ACCES RESIDENCE C », d'une surface brute de cent et huit mètres carrés trente décimètres carrés (108,30 m²), comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte donnant accès à la rue Entre Deux Rues et sa porte donnant accès à la zone d'accès services à l'arrière de ce bâtiment ;

3) Zone mixte d'espace commercial et/ou de profession libérale, dénommée « Zone B 08 », dans la « RESIDENCE BIGARREAU », au rez-de-chaussée, en façade avant donnant sur la rue Entre Deux Rues, jouxtant le bien sub « Zone B 07 », le bien ci-dessus décrit sous « Zone B 09 » et l'accès commun dénommé « ACCES RESIDENCE C » d'une surface brute de cent et quatre mètres carrés dix décimètres carrés (104,10 m²), comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte donnant accès à la rue Entre Deux Rues et sa porte

quantième
feuille

deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumise au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires concernés.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriété ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs, et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre par le syndic ou le copropriétaire désigné au plus tard dans un délai de quinze jours, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 44.- ACTIONS EN JUSTICE.-

a) Par un copropriétaire.-

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à

c) Règles de majorité.-

1° Majorité absolue.-

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

2° Majorité spéciale - Unanimité.-

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1) à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

2) à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination du complexe immobilier ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction du complexe immobilier ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3) Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du complexe immobilier.
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

d) Considérations pratiques.-

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les

donnant accès à la zone d'accès services à l'arrière de ce bâtiment ;

4) Zone mixte d'espace commercial et/ou de profession libérale, dénommée « Zone B 09 », dans la « RESIDENCE BIGARREAU », au rez-de-chaussée, en façade avant donnant sur la rue Entre Deux Rues, jouxtant le bien sub « zone B 08 » et l'accès commun dénommé « ACCES RESIDENCE D » et l'accès commun des voitures dénommé « ACCES VERS GARAGES EN SOUS-SOL », d'une surface brute de cent trente-deux mètres carrés nonante décimètres carrés (132,90 m²), comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte donnant accès à la rue Entre Deux Rues et sa porte donnant accès à la zone d'accès services à l'arrière de ce bâtiment.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE DU COMPLEXE IMMOBILIER.-

A) Dans le bloc situé à front de la rue d'Oultremont, dénommé « RESIDENCE AMARELLE » :

REMARQUE : La numérotation des appartements est celle reprise au susdit plan d'exécution, commençant par l'appartement situé à droite de ce bloc en regardant ce bloc de la rue d'Oultremont et dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et ensuite vers la gauche.

1) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.1 », situé au premier étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE », donnant sur la rue d'Oultremont et de la façade latérale droite de ce bâtiment, d'une surface brute de cent et neuf (109) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres à coucher et un local dressing/rangements.

Remarque : La terrasse ayant une surface de dix mètres carrés cinquante décimètres carrés (10,50 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

2) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.2 », situé au premier étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE », donnant sur la rue d'Oultremont, d'une surface brute de cent et sept (107) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de dix mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (10,80 m²) n'a PAS

quatorzième
feuillet

R3 35091



le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

3) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.3 », situé au premier étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE », donnant sur la rue d'Oultremont, d'une surface brute de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés (94,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de six mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (6,80 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

4) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.4 », situé au premier étage, à l'angle de la façade latérale gauche de ce bâtiment, dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et de la façade arrière de ce bâtiment, donnant sur la zone de services et le jardin, d'une surface brute de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés (87,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres à coucher et un local Dressing.

Remarque : La terrasse ayant une surface de dix mètres carrés quarante décimètres carrés (10,40 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

5) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.5 », situé au premier étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE », donnant sur la rue d'Oultremont, et de la façade latérale gauche de ce bâtiment, d'une surface brute de nonante-cinq mètres carrés comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés trente décimètres carrés (5,30 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

B) Dans le Bloc situé à front de la rue Entre Deux Rues, dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » :

REMARQUE : La numérotation des appartements est celle reprise au susdit plan d'exécution, commençant par

parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

ARTICLE 43.- DELIBERATIONS.-

a) Droit de vote.-

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6 paragraphe 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien et de partie du complexe immobilier ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls, part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses (assemblées particulières). Les règles relatives aux assemblées particulières sont reprises ci-après.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée.-

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

rente-neuvième
feuille

cinquante décimètres carrés (94,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de dix mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (10,80 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

5) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.10 », situé au premier étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues et de la façade latérale gauche de ce bâtiment, d'une surface brute de quatre-vingt-six (86) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une buanderie et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de huit mètres carrés vingt décimètres carrés (8,20 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE DU COMPLEXE IMMOBILIER.-

A) Dans le Bloc situé à front de la rue d'Oultremont dénommé « RESIDENCE AMARELLE » :

REMARQUE : La numérotation des appartements est celle reprise au susdit plan d'exécution, commençant par l'appartement situé à droite de ce bloc dénommé « RESIDENCE AMARELLE », en regardant ce bloc de la rue d'Oultremont et ensuite vers la gauche.

1) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 2.1 », situé au deuxième étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE », donnant sur la rue d'Oultremont et de la façade latérale droite de ce bâtiment, d'une surface brute de nonante-cinq (95) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante décimètres carrés (5,40 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

2) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 2.2 », situé au deuxième étage, en façade avant du bâtiment donnant sur la rue d'Oultremont, dénommé « RESIDENCE AMARELLE », d'une

proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais.-

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus. Cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

c) Adresse de convocation.-

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

d) Incapables.-

Si une portion du complexe immobilier appartient à un incapable, ses représentants légaux doivent tous être convoqués à l'assemblée générale et ont le droit d'assister à la réunion avec voix consultative. Ils doivent, à peine de nullité de leur vote, soit élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, lequel votera pour compte de l'incapable, soit se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

e) Syndic et syndic provisoire.-

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire ; il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7 (sept) du Code civil.

trente-huitième
feuillet

ARTICLE 40.- ORDRE DU JOUR.-

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière claire dans les convocations.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée par la société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA » ou par le syndic désigné par lui dès que la réception provisoire des parties communes de chaque phase de construction du susdit complexe immobilier, dont question ci-dessus, sera réalisée. A cet égard, il est précisé que le jardin dudit complexe immobilier ne sera réalisé qu'en fin de la deuxième phase des travaux de construction de ce complexe immobilier.

Cette première assemblée élimera obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

ARTICLE 41.- CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE.-

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

ARTICLE 42.- PRESIDENCE - BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE.-

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau.

Ils peuvent être réélus.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-

quinzième
feuille

R325090

A



l'appartement situé à droite de ce bloc en regardant ce bloc de la rue Entre Deux Rues, dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » et ensuite vers la gauche.

1) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.6 », situé au premier étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues et de la façade latérale droite de ce bâtiment, d'une surface brute de quatre-vingt-deux (82) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un living, une cuisine et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de sept mètres carrés trente décimètres carrés (7,30 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

2) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.7 », situé au premier étage, à l'angle de la façade latérale droite de ce bâtiment, dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » et en façade arrière de ce bâtiment dominant sur la zone de services et du jardin, d'une surface brute de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés (87,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres à coucher et un local Dressing.

Remarque : La terrasse ayant une surface de douze mètres carrés cinquante décimètres carrés (12,50 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

3) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.8 », situé au premier étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues, d'une surface brute de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés (94,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de huit mètres carrés dix décimètres carrés (8,10 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

4) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 1.9 », situé au premier étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues, d'une surface brute de nonante-quatre mètres carrés

ARTICLE 37.- PROCURATIONS.-

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit, sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice du régime matrimonial des époux.

Comme prévu à l'article 577-6 paragraphe 5, alinéa 2 du Code Civil, nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

ARTICLE 38. - DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.-

L'assemblée générale annuelle se tiendra à l'endroit, au jour et à l'heure indiqués dans les convocations.

ARTICLE 39.- CONVOCATIONS.-

a) Principe.-

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la

surface brute de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés (94,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante décimètres carrés (5,40 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

3) L'APPARTEMENT, dénommé « **APPARTEMENT 2.3** », situé au deuxième étage, en façade avant du bâtiment dénommé « **RESIDENCE AMARELLE** », donnant sur la rue d'Oultremont, d'une surface brute de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés (94,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante décimètres carrés (5,40 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

4) L'APPARTEMENT, dénommé « **APPARTEMENT 2.4** », situé au deuxième étage, à l'angle de la façade latérale gauche de ce bâtiment dénommé « **RESIDENCE AMARELLE** » et en façade arrière de ce bâtiment donnant sur la zone de services et du jardin, d'une surface brute de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés (87,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres à coucher et un local Dressing.

Remarque : La terrasse ayant une surface de dix mètres carrés quarante décimètres carrés (10,40 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

5) L'APPARTEMENT, dénommé « **APPARTEMENT 2.5** », situé au deuxième étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « **RESIDENCE AMARELLE** », donnant sur la rue d'Oultremont et de la façade latérale gauche de ce bâtiment, d'une surface brute de quatre-vingt-deux (82) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un living, une cuisine et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés trente décimètres carrés (5,30 m²) n'a PAS le statut

scizème
feuillet

R3225089



de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

B) Dans le Bloc situé à front de la rue Entre Deux Rues, dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » :
REMARQUE : La numérotation des appartements est celle reprise au susdit plan d'exécution, commençant par l'appartement situé à droite de ce bloc dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » en regardant ce bloc de la rue Entre Deux Rues et ensuite vers la gauche.

1) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 2.6 », situé au deuxième étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues et de la façade latérale droite de ce bâtiment, d'une surface brute de quatre-vingt-deux (82) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un living, une cuisine et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés trente décimètres carrés (5,30 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

2) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 2.7 », situé au deuxième étage, à l'angle de la façade latérale droite de ce bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » et en façade arrière de ce bâtiment dominant sur la zone de services et du jardin, d'une surface brute de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés (87,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, un dressing et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de douze mètres carrés cinquante décimètres carrés (12,50 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

3) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 2.8 », situé au deuxième étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », dominant sur la rue Entre Deux Rues, d'une surface brute de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés (94,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante décimètres carrés (5,40 m²) n'a PAS le

trente-septième
feuillet

ARTICLE 34. - ACTIONS EN JUSTICE. -

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Section 2.- ASSEMBLEES GENERALES DE TOUS LES COPROPRIETAIRES. -

ARTICLE 35. POUVOIRS. -

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe immobilier en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

ARTICLE 36.- COMPOSITION. -

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement ; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq (5) ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

ARTICLE 31 - PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien et caetera... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

ARTICLE 32. - OBJET.-

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

ARTICLE 33.- SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.-

Sans préjudice de l'article 577-9, paragraphe 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

4) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 2.9 », situé au deuxième étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues, d'une surface brute de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés (94,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante décimètres carrés (5,40 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

5) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 2.10 », situé au deuxième étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues et de la façade latérale gauche de ce bâtiment, d'une surface brute de quatre-vingt-six (86) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une buanderie et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante décimètres carrés (5,40 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE DU COMPLEXE IMMOBILIER.-

A) Dans le Bloc situé à front de la rue d'Oultremont, dénommé « RESIDENCE AMARELLE » :

REMARQUE : La numérotation des appartements est celle reprise au susdit plan d'exécution, commençant par l'appartement situé à droite de ce bloc dénommé « RESIDENCE AMARELLE », en regardant ce bloc de la rue d'Oultremont et ensuite vers la gauche.

1) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.1 », situé au troisième étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE », donnant sur la rue d'Oultremont et de la façade latérale droite de ce bâtiment, d'une surface brute de nonante mètres carrés quarante décimètres carrés (90,40 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, une salle de bains et deux chambres à coucher.

dix-septième
feuillet

R323088



Remarque : La terrasse ayant une surface de quatre mètres carrés nonante décimètres carrés (4,90 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

2) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.2 », situé au troisième étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE », donnant sur la rue d'Oultremont, d'une surface brute de quatre-vingt-neuf (89) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (5,45 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

3) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.3 », situé au troisième étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE », donnant sur la rue d'Oultremont, d'une surface brute de quatre-vingt-neuf (89) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (5,45 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

4) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.4 », situé au troisième étage, à l'angle de la façade latérale gauche de ce bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et en façade arrière de ce bâtiment donnant sur la zone de services et du jardin, d'une surface brute de quatre-vingt-trois (83) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, une chambre à coucher et un local Dressing.

Remarque : La terrasse ayant une surface de quatre mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (4,80 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

5) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.5 », situé au troisième étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE AMARELLE », donnant sur la rue d'Oultremont et de la façade latérale gauche de ce bâtiment, d'une surface brute de quatre-vingt-deux (82) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la Conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION.

a) Dissolution.-

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaitra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du complexe immobilier n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation.-

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le complexe immobilier, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 183 à 195 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la Conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les

rente-sixième
feuille

c) À réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes du complexe immobilier, la quote-part du défaisant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

ARTICLE 27.- COMPTES ANNUELS DU SYNDIC.-

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et de désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.-

Section 1.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.-

ARTICLE 28. - DENOMINATION - SIEGE.

Cette association est dénommée : « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES AMARELLE et BIGARREAU ». Elle a son siège dans le complexe immobilier.

ARTICLE 29. - PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

palière, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un living avec coin-cuisine et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés trente décimètres carrés (5,30 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

B) Dans le Bloc situé à front de la rue Entre Deux Rues, dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » :

REMARQUE : La numérotation des appartements est celle reprise au susdit plan d'exécution, commençant par l'appartement situé à droite de ce bloc dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », en regardant ce bloc de la rue Entre Deux Rues et ensuite vers la gauche.

1) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.6 », situé au troisième étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues et de la façade latérale droite de ce bâtiment, d'une surface brute de quatre-vingt-deux (82) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un living avec un coin-cuisine et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de sept mètres carrés soixante décimètres carrés (7,60 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

2) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.7 », situé au troisième étage, à l'angle de la façade latérale droite de ce bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » et en façade arrière de ce bâtiment donnant sur la zone de services et du jardin, d'une surface brute de quatre-vingt-trois (83) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains et une chambre à coucher et un local / Dressing.

Remarque : La terrasse ayant une surface de quatre mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (4,80 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

3) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.8 », situé au troisième étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues, d'une surface brute de quatre-vingt-neuf (89) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une

dix-huitième
feuille

R325087



buanderie, un hall de nuit, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (5,45 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

4) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.9 », situé au troisième étage, en façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues, d'une surface brute de quatre-vingt-neuf (89) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de cinq mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (5,45 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

5) L'APPARTEMENT, dénommé « APPARTEMENT 3.10 », situé au troisième étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », donnant sur la rue Entre Deux Rues et de la façade latérale gauche de ce bâtiment, d'une surface brute de quatre-vingt et un (81) mètres carrés, comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un living, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une buanderie et deux chambres à coucher.

Remarque : La terrasse ayant une surface de quatre mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (4,80 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

ATTRIBUTION DES QUOTIENTS DANS LES PARTIES COMMUNES.-

Certaines parties privatives au sous-sol, savoir : les caves privatives et les emplacements de parking, sont attribuées d'office à des appartements déterminés. En conséquence, ces parties privatives ne possèdent pas une quotité propre de dix millièmes dans les parties communes du complexe immobilier.

Les caves « RESERVES A - B - C et D » ne sont pas attribuées d'office à des zones mixte d'espace commercial de proximité et/ou de profession libérale ou à des appartements ; ils possèdent des quotités propres de dix millièmes dans les parties communes du complexe immobilier.

l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de juillet deux mille six, soit cent et cinq points treize (105,13 points).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

- indemnité de base multiplié par index nouveau index de départ

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

ARTICLE 26.- RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES.-

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) à assigner les copropriétaires défallants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défallant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b) À toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défallant, délégitimation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défallants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion du complexe immobilier.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible à la société comparante d'une part de réclamer le premier acompte pour charges communes à la partie acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

ARTICLE 24.- FONDS DE RESERVE.-

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont il fixe lui-même le montant.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

ARTICLE 25.- PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES.-

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement au syndic dans les trente (30) jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro (1,00 EUR) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros (2,00 EUR) par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros (8,00 EUR) au premier rappel, de douze euros (12,00 EUR) au deuxième rappel, de vingt-cinq (25,00 EUR) euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros (80,00 EUR) de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à

1) 'Cave - « RESERVE A » : Dix / dix millièmes (10/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

2) Cave - « RESERVE B » : Trente / dix millièmes (30/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

3) Cave - « RESERVE C » : Vingt / dix millièmes (20/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

4) Cave - « RESERVE D » : Dix / dix millièmes (10/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

5) Zone mixte d'espace commercial et/ ou de profession libérale dénommée : « Zone A 01 » : Deux cent vingt / dix millièmes (220/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

6) Zone mixte d'espace commercial et/ ou de profession libérale dénommée : « Zone A 02 » : Deux cent vingt / dix millièmes (220/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

7) Zone mixte d'espace commercial et/ ou de profession libérale dénommée : « Zone A 03 » : Deux cent dix / dix millièmes (210/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

8) Zone mixte d'espace commercial et/ ou de profession libérale dénommée : « Zone A 04 » : Deux cent vingt / dix millièmes (220/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

9) Zone mixte d'espace commercial et/ ou de profession libérale dénommée : « Zone A 05 » : Cent soixante / dix millièmes (160/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

10) Zone mixte d'espace commercial et/ ou de profession libérale dénommée : « Zone B 06 » : Cent quarante / dix millièmes (140/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

11) Zone mixte d'espace commercial et/ ou de profession libérale dénommée : « Zone B 07 » : Cent quatre-vingts / dix millièmes (180/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

12) Zone mixte d'espace commercial et/ ou de profession libérale dénommée : « Zone B 08 » : Cent septante / dix millièmes (170/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

13) Zone mixte d'espace commercial et/ ou de profession libérale dénommée : « Zone B 09 » : Deux cent

*Almond, 24/10/2014
cote 5006/662.*

dix-neuvième
feuille

73250086



dix / dix millièmes (210/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

14) L'APPARTEMENT, dénommé 1.1, avec la CAVE portant le numéro 1.1 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.1 : trois cent cinquante / dix millièmes (350/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

15) L'APPARTEMENT, dénommé 1.2, avec la CAVE portant le numéro 1.2 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.2 : trois cent trente / dix millièmes (330/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

16) L'APPARTEMENT, dénommé 1.3, avec la CAVE portant le numéro 1.3 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.3 : trois cents / dix millièmes (300/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

17) L'APPARTEMENT, dénommé 1.4, avec la CAVE portant le numéro 1.4 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.4 : trois cents / dix millièmes (300/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

18) L'APPARTEMENT, dénommé 1.5, avec la CAVE portant le numéro 1.5 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.5 : Deux cent nonante / dix millièmes (290/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

19) L'APPARTEMENT, dénommé 1.6, avec la CAVE portant le numéro 1.6 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.6 : Deux cent cinquante / dix millièmes (250/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

20) L'APPARTEMENT, dénommé 1.7, avec la CAVE portant le numéro 1.7 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.7 : deux cent quatre-vingts / dix millièmes (280/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

21) L'APPARTEMENT, dénommé 1.8, avec la CAVE portant le numéro 1.8 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.8 : trois cents / dix millièmes (300/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

22) L'APPARTEMENT, dénommé 1.9, avec la CAVE portant le numéro 1.9 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.9 : Deux cent nonante / dix millièmes (290/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

23) L'APPARTEMENT, dénommé 1.10, avec la CAVE portant le numéro 1.10 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 1.10 : deux cent cinquante / dix millièmes (250/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

24) L'APPARTEMENT, dénommé 2.1, avec la CAVE portant le numéro 2.1 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.1 : deux cent quatre-vingts / dix millièmes

trente-quatrième
feuillet

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission restent à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette.

c) Précisions.-

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic doit en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 § 1er du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

d) Décomptes.-

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'association des copropriétaires qui peut en demander le remboursement au cédant.

e) Frais découlant de travaux urgents.-

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément aux présents statuts après la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'acquéreur, sans préjudice de toutes conventions contraires entre les parties en ce qui concerne la contribution à la dette.

ARTICLE 23.- FONDS DE ROULEMENT.-

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes spéciales et de générales de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible, que postérieurement à cette date ;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le Notaire en informe les parties.

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

b) Obligation à la dette. -

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou de la toiture.

Les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

(280/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

25) L'APPARTEMENT, dénommé 2.2, avec la CAVE portant le numéro 2.2 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.2 : deux cent quatre-vingts / dix millièmes (280/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

26) L'APPARTEMENT, dénommé 2.3, avec la CAVE portant le numéro 2.3 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.3 : deux cent quatre-vingts / dix millièmes (280/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

27) L'APPARTEMENT, dénommé 2.4, avec la CAVE portant le numéro 2.4 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.4 : deux cent quatre-vingts / dix millièmes (280/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

28) L'APPARTEMENT, dénommé 2.5, avec la CAVE portant le numéro 2.5 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.5 : deux cent quarante / dix millièmes (240/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

29) L'APPARTEMENT, dénommé 2.6, avec la CAVE portant le numéro 2.6 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.6 : deux cent quarante / dix millièmes (240/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

30) L'APPARTEMENT, dénommé 2.7, avec la CAVE portant le numéro 2.7 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.7 : deux cent cinquante / dix millièmes (250/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

31) L'APPARTEMENT, dénommé 2.8, avec la CAVE portant le numéro 2.8 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.8 : deux cent soixante / dix millièmes (260/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

32) L'APPARTEMENT, dénommé 2.9, avec la CAVE portant le numéro 2.9 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.9 : deux cent soixante / dix millièmes (260/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

33) L'APPARTEMENT, dénommé 2.10, avec la CAVE portant le numéro 2.10 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 2.10 : deux cent quarante / dix millièmes (240/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

34) L'APPARTEMENT, dénommé 3.1, avec la CAVE portant le numéro 3.1 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.1 : deux cent nonante / dix millièmes (290/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

M. et Mme
J. et A. Cho. Rivière
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

M. et Mme
M. et Mme
acte 34/12007

35) L'APPARTEMENT, dénommé 3.2, avec la CAVE portant le numéro 3.2 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.2 : deux cent nonante / dix millièmes (290/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

36) L'APPARTEMENT, dénommé 3.3, avec la CAVE portant le numéro 3.3 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.3 : deux cent quatre-vingts / dix millièmes (280/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

37) L'APPARTEMENT, dénommé 3.4, avec la CAVE portant le numéro 3.4 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.4 : deux cent septante / dix millièmes (270/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

38) L'APPARTEMENT, dénommé 3.5, avec la CAVE portant le numéro 3.5 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.5 : deux cent cinquante / dix millièmes (250/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

39) L'APPARTEMENT, dénommé 3.6, avec la CAVE portant le numéro 3.6 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.6 : deux cent soixante / dix millièmes (260/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

40) L'APPARTEMENT, dénommé 3.7, avec la CAVE portant le numéro 3.7 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.7 : Deux cent quarante / dix millièmes (240/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

41) L'APPARTEMENT, dénommé 3.8, avec la CAVE portant le numéro 3.8 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.8 : deux cent cinquante / dix millièmes (250/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

42) L'APPARTEMENT, dénommé 3.9, avec la CAVE portant le numéro 3.9 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.9 : deux cent soixante / dix millièmes (260/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

43) L'APPARTEMENT, dénommé 3.10, avec la CAVE portant le numéro 3.10 et L'EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 3.10 : deux cent trente / dix millièmes (230/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

44) Emplacement de parking dénommé « Emplacement de parking supplémentaire » : Trente / dix millièmes (30/10.000èmes) dans les parties communes du complexe immobilier.

Soit ensemble : dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes) des parties communes.

acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

ARTICLE 21 - MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES.-

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées au complexe immobilier.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine.

ARTICLE 22.- CESSIION D'UN LOT.-

a) Obligations du notaire.-

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir du syndic, par lettre recommandée, l'état :

trente-troisième
feuille

693/10.000èmes

693/10.000èmes

693/10.000èmes

693/10.000èmes

693/10.000èmes

vidéophonie est prévu et permettra d'installer ce système si nécessaire. Chaque appartement dispose d'un combiné téléphone avec ouverture automatique, qui sera privatif.

ARTICLE 18.- IMPOTS.-

A moins que les impôts relatifs au complexe immobilier soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes du complexe immobilier.

ARTICLE 19.- AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIÉTAIRE.-

Dans le cas où un copropriétaire, son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation, par exemple : La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Toutefois, il est précisé qu'en ce qui concerne les terrasses et les balcons, l'entretien et le remplacement éventuels du revêtement supérieur des terrasses et balcons (surface de foulée) restent à charge des copropriétaires concernés, sauf pour le cas où ledit revêtement a dû être détérioré en vue de permettre la réparation et l'entretien des éléments communs qu'il recouvre, notamment de l'étanchéité.

Dans cette hypothèse, si le revêtement supérieur ne peut être réparé et doit être remplacé par un nouveau revêtement, seuls les frais occasionnés par le remplacement par un revêtement d'une qualité semblable à celui existant et adopté par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sont à charge de la copropriété. Tout supplément résultant du choix, par le copropriétaire concerné, d'un revêtement d'un autre type ou nécessitant des travaux complémentaires pour sa pose sont à la charge exclusive de ce copropriétaire.

ARTICLE 20.- RECETTES AU PROFIT DES PARTIES COMMUNES.-

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront

3.- Valeur respectives des lots privatifs.-

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, 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, sous réserve du droit temporaire réservé aux Comparants de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après et sans préjudice du droit de tout copropriétaire 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.

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. L'assemblée pourra consulter un architecte désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui est précisé pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

4.- 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.-

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

vingt-unième
feuillet

R325084



2.- Gros-murs.-

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit, l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

3.- Murs intérieurs séparant deux 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.

4.- Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.-

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5.- Murs intérieurs d'un lot privatif.-

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6.- Murs de clôture.-

Les murs entourant les cours, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

7.- 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.

8.- Plafonds et planchers - Gros oeuvre.-

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

9.- Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.-

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

10.- 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.

11.- Toit.-

Le toit est un élément commun à l'ensemble de copropriétaires. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

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

Les combles se trouvant sans la toiture sont communs.

trente-deuxième
feuillet

compteur privatif, toutefois, aucun équipement sanitaire n'est prévu.

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 paragraphe précédent relève d'un compteur spécifique.

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

ARTICLE 17.- ELECTRICITE, TELEPHONIE

TELEDISTRIBUTION ET PARLOPHONE.-

1.- Comme stipulé au Cahier des charges ci-dessus vanté et annexé, le complexe immobilier est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que les frais d'ouverture et de location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Chaque lot privatif dispose d'un tableau et d'un compteur privatif. Les compteurs relatifs aux appartements sont situés en cave et les tableaux sont placés dans chaque buanderie ou arrière-cuisines des appartements.

Les compteurs et les tableaux relatifs aux zones mixtes espaces commerciales de proximité et/ou de profession libérale, sont placés dans lesdits locaux.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement, par ses propriétaires ou occupants.

2.- Le complexe immobilier est raccordé au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local commun des compteurs. Tout raccordement (abonnement annuel et taxes) est à charge de chaque lot privatif.

Les tubages sans câbles sont prévus jusqu'à la boîte d'encastrement. Les prises sont placées, lors des raccordements, par les sociétés distributrices, aux frais de chaque lot privatif.

3.- Le complexe immobilier est équipé d'une installation complète de parlophone, un tubage de

les parties communes. Il est entendu que les zones mixtes d'espaces commerciaux de proximité et/ou de profession libérale n'en ont pas d'utilité, sauf dans le cas où ces zones utilisent l'escalier donnant accès au sous-sol pour une « cave - Réserve » et dans ce cas, ils interviennent uniquement pour les quotités de cette « cave - réserve ».

II. PREMIERES CHARGES COMMUNES.-

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

- 1) Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité.
- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou la Société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA ».

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

ARTICLE 15.- CHAUFFAGE.-

Comme stipulé au Cahier des charges ci-dessus vanté et annexé, chaque appartement est équipé d'une chaudière murale au gaz naturel avec production d'eau chaude sanitaire disposée dans le local « arrière-cuisine » ou dans le local « Buanderie ». Les circuits de distribution d'eau chaude sont de type mono-tube. Les canalisations sont en polyéthylène réticulé, gainées et posées sous la chape depuis des répartiteurs disposés en chauffeferie. La production d'eau chaude sera effectuée par le biais de la chaudière individuelle. Chaque appartement est équipé d'un compteur individuel pour sa consommation de gaz.

Quant aux zones mixtes de surfaces commerciales de proximité et/ou de profession libérales, les alimentations sont prévues mais l'installation en fonction des besoins sera à charge de chaque partie acquéreur de ces dites zones.

ARTICLE 16.- EAU.-

Comme stipulé au Cahier des charges ci-dessus vanté et annexé, et comme dit ci-dessus, chaque appartement dispose d'un compteur privatif situé en cave.

Quant aux zones mixtes de surfaces commerciales de proximité et/ou de profession libérales, il dispose d'un

12.- Façades.-

La façade est un gros mur et, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils des fenêtres et des portes-fenêtres, le parement extérieur, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

13.- Fenêtres.-

Les lucarnes donnant dans les lots privatifs du troisième étage, les fenêtres et portes-fenêtres des lots privatifs du rez-de-chaussée, des premier et deuxième étage du bâtiment avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

Pour raison d'harmonie et homogénéité, le placement de volets et/ou de persiennes qui seront des éléments privatifs, ne sera admis qu'après une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble.

Pour raison d'harmonie et homogénéité, le placement de volets (ou grilles de sécurité) à l'avant et/ou à l'arrière des zones mixtes d'espaces commerciaux de proximité et/ou de profession libérale, qui seront des éléments privatifs, devront au moins avoir une uniformité d'ensemble et seront admis qu'après une décision commune des propriétaires de ces dites zones.

14.- Escaliers.-

Les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections. 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, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés placés dans les ouvertures qui éclairent les escaliers ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent les cages dans lesquelles se déroulent les escaliers.

Il en est de même pour l'escalier de l'extérieur situé à la façade arrière du bâtiment sis à front de la rue d'Oultremont et menant au sous-sol. A cet égard, il est précisé que la porte entre l'intérieur et l'extérieur est la porte représentée au sous-sol (avant le palier et la marche 1 renseignée au susdit plan d'exécution) ensuite l'escalier devient extérieur.

Malgré que les zones mixtes d'espaces commerciaux de proximité et /ou de profession libérale constituent les parties privatives du rez-de-chaussée, les dits escaliers

vingt-deuxième
feuillet

R375083



son un accessoire du rez-de-chaussée et dès lors, d'usage commun, ce qui implique que les propriétaires des lots privés du rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, SOUS RESERVE de ce qui est dit ci-après à l'article 14 (quatorze) du Règlement de la copropriété, en ce qui concerne les dites zones mixtes d'espaces commerciaux de proximité et/ou de profession libérale sauf dans le cas où la sortie privée prévue, présente moins de sécurité.

15.- Ascenseurs.-

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation et la machinerie située dans le sous-sol ou sous les combles ou éventuellement sur le toit.

Malgré que les zones mixtes d'espaces commerciaux de proximité et /ou de profession libérale constituent les parties privées du rez-de-chaussée, les dits ascenseurs sont un accessoire du rez-de-chaussée et dès lors, d'usage commun, ce qui implique que les propriétaires des lots privés du rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, SOUS RESERVE de ce qui est dit ci-après à l'article 14 (quatorze) du Règlement de la copropriété, en ce qui concerne les dites zones mixtes d'espaces commerciaux de proximité et/ou de profession libérale, sauf dans le cas où la sortie privée prévue, présente moins de sécurité.

16.- Portes -

Les portes d'entrée principales donnant dans les halls d'entrée, les portes donnant accès aux dégagements communs (donnant accès aux cages d'escaliers et donnant accès à la zone empierrée pour accès services - porte d'accès vers les garages), sont communes. Il en va de même des portes intérieures donnant accès aux locaux communs.

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

17. Antennes.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privées.

L'usage d'antennes paraboliques sur les balcons et terrasses ou accrochés à la façade de l'immeuble ne sera admis qu'APRES une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe immobilier.

trente-unième
feuillet



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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) 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 pour l'entretien 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, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien du complexe immobilier, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance ; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, le contrat d'entretien de celui-ci et les réparations y afférents ;

b) les frais d'administration ;

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

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des plantations, du jardin commun, des accès, des zones de service, ainsi que de tous les aménagements des accès aux abords ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction du complexe immobilier détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérés comme charges communes particulières :

- les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au remplacement des ascenseurs, escaliers et paliers et de leurs accessoires, y donnant accès, aux sas d'entrée du rez-de-chaussée (avec chacune leur porte d'entrée), sont supportées par les lots privés qui en ont l'utilité. En conséquence, elles seront supportées pour chaque bien privatif au prorata de leurs quotités dans

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

ARTICLE 12. - NETTOYAGE.-

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères, est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le présent Règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les zones de services, les halls, les cages d'escaliers, les locaux techniques et communs, la rampe d'accès aux emplacements de parkings, l'aire de manœuvre des emplacements de parking, d'assurer l'évacuation des ordures ménagères.

ARTICLE 13.- PLANTATION - JARDIN.-

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, taille, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, sauf accord unanime des copropriétaires pour procéder à son entretien.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Néanmoins, comme dit ci-dessus, si la jouissance et l'usage d'une partie du jardin, est attribuée à un ou plusieurs propriétaires de lots privatifs ; les bénéficiaires en supporteront l'entretien y relatif.

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES. -

ARTICLE 14.- CRITERES ET MODES DE CALCUL DE LA REPARTITION 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, fixées en fonction des dix millièmes attribués à leur lot privatif.

18. Balcons et terrasses.-

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, doivent être considérés comme des éléments de la façade, et sont donc communs.

Les terrasses couvertes servent également en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape (au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège) sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative.

19.- Zones de services - de passage - Jardin - Rampe d'accès aux emplacements de Parking - accès et zones de manœuvre.-

Les zones de services et de passage du complexe immobilier, le jardin situé à l'arrière la Résidence, sont à usage commun général.

La rampe d'accès aux emplacements de parking, située à l'extérieur du bâtiment, est commune générale.

Les accès et aires de manœuvre des emplacements de parking, situés au sous sol du complexe immobilier, sont communs ; il en va de même de la porte d'accès aux garage, ainsi que ses accessoires (moteur électrique télécommandé, contre-poids,...).

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une fraction du sol commun non bâti, aménagé en cour ou jardin était attribué à un plusieurs lots privatifs, cette fraction du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative. En contrepartie le ou les bénéficiaire(s) supporterai(en)t les charges d'entretien (charges communes particulières).

20.- Canalisations - Conduits - Puits perdant - chambres de visite - fosses d'aisance - sterputs et avaloirs - Raccordements généraux.-

Les descentes d'eaux pluviales, les deux citernes tampon de dix mille litres chacune, le réseau d'égouts et ses accessoires, tels que les puits perdant, les chambres de visite et caetera... les raccordements généraux des eau, combustibles et électricité, les décharges, les chutes, les avaloirs et les drains reliés au réseau d'égouttage, éventuellement si celui-ci est placé le dispositif d'épuration des eaux (dégraisseur, fosse, filtre bactérien et caetera...), le réseau de ventilation et leurs

vingt-troisième
feuillet

R 325082



accessoires, en un mot toutes les canalisations et conduits de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Pour exception, les canalisations et conduits 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 d'eau(x), du gaz, de l'électricité et du téléphone et de télédistribution.

21.- Chauffage.-

Chaque appartement est équipé d'une chaudière individuelle murale au gaz naturel avec production d'eau chaude sanitaire disposée dans le local « arrière-cuisine » ou dans le local « Buanderie ». La production d'eau chaude est effectuée par le biais de la chaudière individuelle. Chaque appartement sera équipé d'un compteur individuel pour sa consommation de gaz.

En ce qui concerne les zones mixtes d'espaces commercial de proximité et/ou de profession libérale, les alimentations sont prévues mais l'installation en fonction des besoins sera à charge de la partie acquéreur.

Les locaux communs ne sont pas chauffés.

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

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent, sans une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

22.- Electricité - Téléphone - Télédistribution - Parlophone.-

Constitue une partie commune, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, éclairage de secours, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique et caetera...) desservant par exemple : les halls d'entrée, les halls et paliers communs, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, la zone d'accès aux garages, la zone de parkings, les zones de services, les locaux techniques et communs et les parties communes en général.

déclare que suite à des réunions intervenues avec l'Association Liégeoise d'Electricité (A.L.E.), il a été décidé que la Haute Tension sera placée par » à la fin des

trentième
feuillet

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 toute la célérité souhaitable.

A moins qu'il ne 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 de SOUTMAGNE, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporte exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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 au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives du complexe immobilier.

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN.-

ARTICLE 7.- GENERALITES.-

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

Les réparations et travaux aux choses communes spéciales aux entités UN ou DEUX ou TROIS ou QUATRE ou CINQ ou SIX, sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes spéciales, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

ARTICLE 8.- GENRE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.-

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories: - réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

ARTICLE 9.- REPARATIONS URGENTES.-

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée Générale et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes, 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 10.- REPARATIONS OU TRAVAUX NON URGENTS.-

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes et ils sont soumis à une assemblée Générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

ARTICLE 11.- SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX.-

Si le syndic le juge nécessaire, 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 privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

travaux de construction de la première phase du complexe immobilier, dans le jardin, près des zones empiérrées d'accès services.

La susdite cabine Haute Tension sera aménagée et alimentée pour grouper les différents intervenants - Association Liégeoise du Gaz et la Société Wallonne des Distributions d'Eaux - lors de l'ouverture de la voirie.

Des tubages pour les raccordements au téléphone et à la télédistribution sont prévus pour chaque appartement. Le propriétaire intéressé doit donc demander aux différentes sociétés distributrices du téléphone et de la télédistribution, les raccordements choisis. Les redevances à la télédistribution sont privées.

Le complexe immobilier est équipé d'une installation complète de parlophone, un tubage de vidéophonie est prévu et permettra éventuellement l'installation d'un système. Chaque appartement dispose donc d'un combiné parlophone avec ouverture automatique.

vingt-quatrième
feuillet

Les parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution sont communs.

23.- Locaux à usage commun.-

Les locaux techniques dénommés "Local Compteurs gaz", « Local - Compteurs », « Cave Entretien jardin », « Cave - Commun Entretien » - « locaux machinerie ascenseur », renseignés comme tels aux plans ci-dessus vantés, sont communs.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

24.- Présomption.-

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

25.- Parties privées.-

Sont parties privées, 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, et caetera...), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif

R325081



soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple le revêtement supérieur (surface de foulée de la terrasse (balcon), les conduites particulières des eaux, de l'électricité, du téléphone, de la télédistribution, et caetera...

26.- Modifications éven.

préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1° de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots privatifs non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2° de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs.

3° de réunir deux ou plusieurs lots privatifs.

4° de murir certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité du complexe immobilier.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement du complexe immobilier l'exigerait, le promoteur d'une part pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes, à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots privatifs.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférentes aux lots privatifs. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au promoteur, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité prévue au Règlement de copropriété.

ARTICLE 6 - TRANSFORMATIONS.-

- a) Modifications des parties communes.-

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

- b) Modifications des parties privatives.-

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

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

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur sont requises, aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis de les rediviser.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables, ne peut y être installé. Sont interdits dans la rampe d'accès vers les garages, et dans l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores ainsi que l'entreposage de quoi que ce soit, même temporairement. Il est interdit de stationner dans la rampe carrossable d'accès aux emplacements de parking afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers ont à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol du complexe immobilier comportant les emplacements de parking.

g) Animaux.-

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans le complexe immobilier, des animaux de compagnie.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du conseil de gérance ou, à défaut de celui-ci, du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE 5. - INTERDICTIONS.-

Il ne peut être établi dans le complexe immobilier, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel, pareil dépôt doivent supporter seuls, les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires du complexe immobilier par cette aggravation de risques.

27.- Mandat.-

Le promoteur est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des autres copropriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des Hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au promoteur de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL.-

ARTICLE 1.- DEFINITION ET PORTEE.-

Le présent règlement de copropriété comprend notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires 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 présent règlement ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au Bureau des Hypothèques compétent.

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.

vingt-cinquième
feuillet

R3225380



CHAPITRE II.- DESCRIPTIONS DES DROITS ET OBLIGATIONS DE

CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES

PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.-

ARTICLE 2.- DESTINATION DES LOTS PRIVATIFS.-

A l'exclusion des espaces commerciaux et/ou de profession libérale, dont la destination résulte de leur nature même, les divers lots privés, tels qu'ils résultent des plans d'exécution ci-annexés, sont destinés à l'usage d'habitation privée non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptibles de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux éventuelles autorisations administratives.

Il n'est pris aucun engagement par le Notaire ANGENOT, instrumentant quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privés de l'immeuble. Le Notaire ANGENOT instrumentant a pour le surplus attiré l'attention du promoteur sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

Toute activité HORECA est interdite dans l'immeuble. Néanmoins, il pourra être établi dans les zones mixtes d'espaces commerciaux de proximité et/ou de professions libérales, des sandwicheries, boulangeries.

ARTICLE 3.- JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.-

a) 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 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 du complexe immobilier.

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, locataires et autres occupants du complexe immobilier, devront toujours habiter ce complexe immobilier et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

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

profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privée en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

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 le complexe immobilier, conformément aux prescriptions du présent Règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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 du complexe immobilier et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndicat de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndicat portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent Règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndicat, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

f) Emplacement de parking - cave - situés au sous-sol de la résidence.-

Les emplacements de parking ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans le complexe immobilier.

Il est dès lors interdit à un propriétaire d'un appartement, d'un emplacement de parking et d'une cave dans le susdit complexe immobilier, de vendre son appartement sans vendre en même temps, sa cave et son emplacement de parking.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules au gaz.

vingt-huitième
feuillet

constituées d'enseignes clignotantes, ni provoquer auprès d'autres copropriétaires du complexe immobilier, des désagréments visuels et/ou sonores.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes.-

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privés constitue des charges privées à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie au complexe immobilier, le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis ainsi que la teinte de ceux-ci ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons.-

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir les revêtements et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon ou une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Publicité.-

Sauf ce qui est ci-dessus précisé pour les zones mixtes de surfaces commerciales de proximité et/ou de profession libérales, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur le complexe immobilier.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages, ni aux balcons et terrasses.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privés, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans le complexe immobilier, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peut figurer les nom et

Est incompatible avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire ou d'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 de ménage, notamment le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures.

Les propriétaires des appartements doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

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 et télévisuelles.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

Aucune tolérance 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 trois-quarts de voix de l'ensemble des propriétaires du complexe immobilier.

c) Distribution intérieure des locaux.-

Chacun peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte agréé par le syndic et 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 selon les modalités prévues au Règlement de copropriété.

vingt-sixième
feuillet

R325079



d) Travaux dans les lots privés.-

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, 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 du complexe immobilier.

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.

e) Installations particulières.-

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au Règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privés voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades du complexe immobilier.

Chaque appartement sera équipé en installations particulières comme stipulé au cahier spécial des charges de la Résidence, annexé aux présentes.

Quant aux zones mixtes d'espaces commerciaux de proximité et /ou de profession libérale, une alimentation électrique est prévue (arrivée au coffret divisionnaire), l'installation sera à charge de chaque partie acquéreur de ces dites zones.

Seuls les conduits prévus à cet effet, pourront être utilisés. Les copropriétaires devront 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'utilisation.

f) Emménagements - Déménagements.-

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité, au profit de la copropriété, et à charge du copropriétaire qui les aura fait exécuter. Le montant de la dite indemnité est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes du complexe immobilier sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire.-

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

ARTICLE 4.- DES LIMITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.-

a) Harmonie : Rien de ne qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier, 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 la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires présents ou représentés 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 des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Quant aux zones mixtes de surfaces commerciales de proximité et/ou de profession libérales, le modèle d'enseignes et autres objets quelconques seront déterminés de façon à conserver un style et une harmonie et décidés par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et ces enseignes et autres objets quelconques devront être conformes aux prescriptions urbanistiques et esthétiques communales et ne pourront en aucun cas être

vingt-septième
feuille

218 et 220, cadastrés sous Division 1 (un), section A, numéro 200 Y 19, 200 T 16 et 200 R 16.

CET EXPOSE FAIT,

I.

préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, Nous a requis d'acter qu'elle déclare vouloir maintenir dans le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, ledit hangar ainsi que le terrain d'assiette dont question ci-dessus, mais elle déclare se réserver LA JOUISSANCE EXCLUSIVE.

Tous frais imputables tant au propriétaire qu'au locataire, sont mis en charge par la

l'occupation par celle-ci, dudit hangar.

préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, fait aussi observer que l'accès à ce hangar se fait par le passage carrossable des biens immeubles sis à Soumagne (anciennement Soumagne), Avenue de la Résistance, numéro 218/1, cadastrés sous Division 1 (un), section A, numéro 200 T 16 de deux cent et huit (208) mètres carrés, appartenant

suivie à la constitution d'une servitude de passage pour piétons et tous véhicules consentie et acceptée à titre onéreux par les

lors de l'acquisition des biens immeubles actuellement placés sous le régime de la copropriété.

Cette servitude de passage pouvant s'exercer tous les jours, exceptés les dimanches et jours fériés, de sept heures à dix-huit heures.

Nous a également requis de déposer au rang de nos Minutes, un plan d'implantation du susdit hangar et du terrain d'assiette ; lequel plan d'implantation est annexé au présent acte et sera enregistré en même temps que les présentations devant avoir été signé « ne varietur », par la

Suite à ce départ et à cette modification de l'acte de base initial, préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, confirme que le calcul des quotes-parts des parties

*fin du la
copropriété ne
qui sont comprises
absolument
d'acquiescement de
ce hangar
sur l'acte*

4

troisième
et dernier feuillet

1

communes afférentes à chaque partie privative dans les Résidences AMARELLE et BIGARREAU, reste inchangé et qu'aucun

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », en son siège social ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné certifié l'intitulé de la société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », au vu des documents officiels prévus par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ensisval / Verviers, rue Auguste Dupont, 22, Date que dessus.

La société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, Nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

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, la société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, a signé ainsi que Nous, Notaire.

Enregistré au rôle de l'impôt
à VERVIERS le 12 OCT. 2006
Vol 844 Fol 10 Case 11
Reçu : vingt cinq euros (25 €)
L'Inspecteur Prol. J.

G. LAMBERT

Les biens immeubles ci-dessus décrits sub 1° et 2° forment un ensemble immobilier.

» envisage, après démolition de certains bâtiments existants, d'implanter sur l'assiette du terrain, un complexe immobilier en deux blocs (rue d'Oultremont et rue Entre Deux Rues), en communication par le sous-sol.

Qu'aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné,

» a placé le terrain et les constructions à ériger, conformément à la loi, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Le dit acte de base contenant également un règlement de copropriété, un cahier spécial des charges, descriptif des travaux et matériaux ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur.

deuxième

feuillet

Qu'au dit acte de base est également annexé, le permis d'urbanisme et les plans établis par Monsieur l'Architecte Laurent GODIN, domicilié à 4000 Liège, Rue des Wallons, numéro 173 et actuellement à 4020 Liège, Rue des Vennes, numéro 191, faisant partie à l'époque de l'association des architectes Guy STOCKART - JM YERNA - Laurent GODIN, dénommée « FORMA, Architectes Associés », et actuellement « LIGNES Architectes ».

Qu'il résulte de ces plans d'architecte, que le susdit complexe immobilier dénommé « RESIDENCE AMABELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », n'est PAS implanté sur la totalité des biens immeubles ci-dessus décrits et acquis comme il a été précisé ci-avant, mais uniquement sur une PARTIE de ces biens immeubles et qu'en conséquence, la construction de ce complexe immobilier ne nécessite pas la démolition complète des bâtiments existants et compris dans les ventes ci-dessus vantées.

» est réservée la possibilité d'éliminer de la copropriété, un hangar et le terrain servant d'assiette à celui-ci, sis à SOUWAGNE (anciennement Souwagne), derrière l'Avenue de la Résistance, cadastrés sous Division 1 (un), section A, partie du numéro 200 B 20 et jouxtant les biens immeubles sis à Souwagne, Avenue de la Résistance, numéros 216,

5716111



EXPOSE PRELIMINAIRE.-

La société comparante a préalablement exposé ce qui suit:

déclare être propriétaire des biens immeubles suivants, pour les avoir acquis, aux termes d'un acte de vente reçu ce jour devant le Notaire soussigné et Maître Véronique SMETS, Notaire à Herve, de Madame

divorcée non remariée de Soumagne Et
épouse contractuellement séparée
de biens
Soumagne, savoir :

DESIGNATION DES BIENS.-

Commune de SOUMAGNE - Première Division -

anciennement Soumagne.-

Une propriété comprenant une scierie, des hangars sur et avec terrain sis à Soumagne, à front de la rue d'Oultremont, numéro + 32 et à front de la rue Entre deux Rues, cadastrés d'après l'ancien titre de propriété, ci-dessous vanté, sous section A, numéro 200 C 11 sous une plus grande superficie et repris aux documents cadastraux datant de moins d'un an, sous Division 1 (un), section A, numéro 200 B 20 d'une superficie renseignée à ces documents cadastraux, de deux mille huit cent quatre-vingts (2.880) mètres carrés.

2°

déclare être propriétaire des biens immeubles ci-dessous décrits, pour les avoir acquis, aux termes d'un acte de vente reçu ce jour devant le Notaire soussigné et Maître Véronique SMETS, Notaire à Herve, Elisabeth, divorcée non remariée, de Soumagne, savoir :

DESIGNATION DES BIENS.-

Commune de SOUMAGNE - Première Division -

anciennement Soumagne.-

Une double maison d'habitation avec annexes et jardin sis à Soumagne, à l'angle de la rue d'Oultremont, numéros 34/36 et de la rue Entre deux Rues, cadastrés tant d'après le titre de propriété de Madame BIEMAR, Elisabeth, ci-dessous vanté, que d'après les documents cadastraux datant de moins d'un an, sous Division 1 (un), section A, numéro 200 F 11 d'une superficie renseignée à ces susdits documents de deux cent nonante-cinq (295) mètres carrés.

Les biens immeubles ci-dessus décrits sub 1° et 2° forment un ensemble immobilier.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.-

Le Notaire soussigné certifie l'intitulé de la société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », au vu des documents officiels prévus par la Loi.

ARBITRAGE.-

La compétence du juge de Paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DONT ACTE.

Fait et passé à Welkenraedt, en l'Etude,
Date que dessus,

La société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, Nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

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, la société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, a signé ainsi que Nous, Notaire.

Cinquante-deuxième et dernier feuillet



95496

Enregistré au rôle pour envoi

à VERVIERS le 5 SEP. 2006

Vol. 844 Fol. 52 Case 19

Reçu : vingt cinq euros (25 €)

(N° de paiement 103)

A. JONIS

10.9.2006

Rép. N° 608/2006	Date : le 29 août 2006.
Dossier N° 4839/ar	Notaire : 2004/0768.
Acte de base - Règle de copropriété - Règlement d'ordre intérieur des Résidences « AMARELLE » et « BIGARREAU » sises à Soumagne, à l'angle de Rue d'Oultremont et rue Entre Deux Rues.	

L'an deux mille six, le vingt-neuf août,

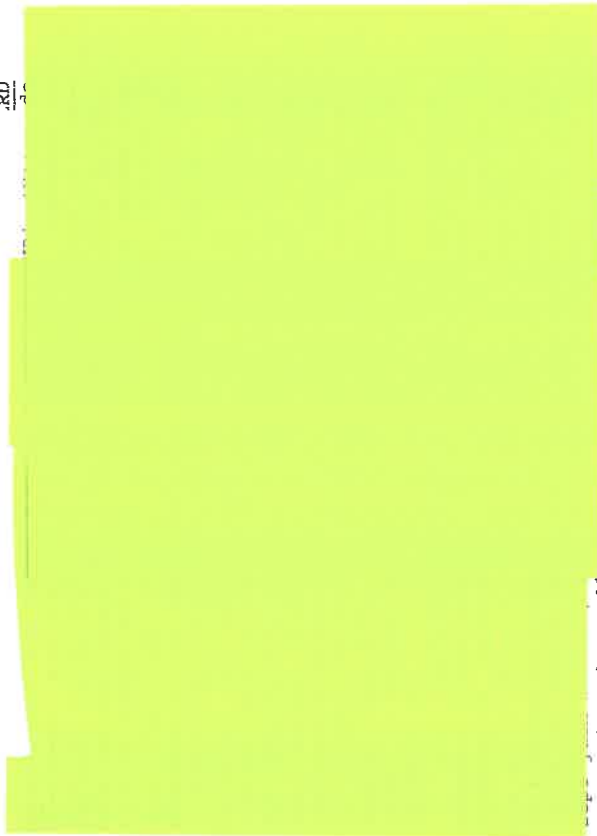
Par devant Nous, Maître Jean-Luc ANGENOT, Notaire à la résidence de WELKENRAEDT.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

premier
feuillet

RD



R325104



Ci-après dé
« L'ENTREPRENEUR » ou « LE CONSTRUCTEUR ».