

Rép. N° 303/2010

Date : Le 27 avril 2010

Dossier N° 8836/CM

DATA + : 2010/0072

ACTE DE BASE - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR, du complexe immobilier  
dénommé "PRINTEN HOUSE", sis à Welkenraedt, rue de la  
Croix, numéro 2.

MINUTE

ÉTUDE DE

**Me Jean-Luc ANGENOT**

**NOTAIRE**

**à WELKENRAEDT**

Transcrit à

*Vervens Ref: 39-T-0510512010-03267*

Inscrit à

Radié à

le

N° Rép

*303/2010*

Rép. N° 303/2010

Date : Le 27 avril 2010

Dossier N° 8836/CM

DATA + : 2010/0072

ACTE DE BASE - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR, du complexe immobilier  
dénommé "PRINTEN HOUSE", sis à Welkenraedt, rue de la  
Croix, numéro 2.

MINUTE

ÉTUDE DE

**Me Jean-Luc ANGENOT**

**NOTAIRE**

**à WELKENRAEDT**

Transcrit à

*Vervens Ref: 39-T-0510512010-03267*

Inscrit à

Radié à

le

N° Rép *303/2010*

Chaque lot privatif sera pourvu d'un compteur individuel enregistrant la consommation électrique de chaque lot ; lequel sera placé dans une armoire à compteurs située dans le hall commun au rez-de-chaussée.

La location de ce compteur et les frais de consommation y afférents, sont supportés exclusivement et totalement par la partie propriétaire / ou partie occupant de chaque lot privatif.

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 : le hall d'entrée commun, les halls et paliers communs, les escaliers et les parties communes en général.

La consommation totale d'électricité de ces parties communes sera enregistrée sur le compteur individuel de la surface commerciale située au rez-de-chaussée du complexe immobilier ; il sera établi un compte particulier pour la répartition du coût de la consommation électrique des parties communes.

A la première demande d'une des parties propriétaires d'un lot privatif et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, un décompte ou un compteur spécifique sera placé pour la comptabilisation de la consommation d'électricité des parties communes du complexe immobilier.

Des tubages pour les raccordements au téléphone et à la télédistribution sont prévus pour chaque lot privatif. La partie propriétaire intéressée doit donc demander aux différentes sociétés distributrice du téléphone et de la télédistribution, les raccordements choisis. Les redevances à la télédistribution ainsi que les connexions et redevances INTERNET, sont privatives.

Chaque appartement sera équipé d'une installation complète de parlophonie avec commande ouvre porte.

Constitue une partie commune, l'ensemble de l'équipement de la centrale d'Incendie, à l'exception des capteurs en zone privative et de leur raccordement dans ses zones.

#### 22.- Locaux à usage commun.-

Sont également commun, le hall entrée commune au rez-de-chaussée, les halls, les paliers, renseignés comme tels aux plans ci-dessus vantés.

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

#### 23.- Combles.-

Les comparants déclarent que les combles sont inaccessibles et donc communs.

#### 24.- Présomption.-

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes, les parties du bâtiment et de terrain affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 25.- Parties privatives.-

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, douche, 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 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, les conduites particulières des eaux, de l'électricité, du gaz, du téléphone, de la télédistribution, et caetera.

#### 5.- Modifications éventuelles à l'acte de base.-

Les Comparants déclarent réserver à leur profit exclusif le droit de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, les comparants pourront à tout moment, durant la période de transformation et de construction du complexe immobilier, apporter toutes les modifications qu'ils jugeront 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

huitième  
feuillet

modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir aux comparants, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à L'UNANIMITE 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.

#### SERVITUDES.-

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du 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 transformation et de la construction du complexe immobilier 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 déférés 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.

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

Font 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, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

#### 19.- Chauffage.-

La surface commerciale ainsi que les deux appartements seront équipées chacun d'un chauffage individuel au gaz avec production d'eau chaude sanitaire.

Chacun des lots privatifs aura son compteur individuel, placé dans une armoire à compteurs située dans le hall commun au rez-de-chaussée du complexe immobilier.

La location de ce compteur et les frais de consommation y afférents, sont supportés exclusivement et totalement par la partie propriétaire / ou partie occupant de chaque lot privatif.

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

Les comparants déclarent que le hall d'entrée commun et la cage d'escaliers ne sont PAS chauffés et ledit complexe immobilier ne disposera donc pas d'un compteur de gaz commun.

#### 20.- Distribution d'eau.-

Chaque lot privatif sera pourvu d'un compteur individuel enregistrant la consommation d'eau de chaque lot ; lequel sera placé dans une armoire à compteurs située dans le hall commun au rez-de-chaussée.

La location de ce compteur et les frais de consommation y afférents, sont supportés exclusivement et totalement par la partie propriétaire / ou partie occupant de chaque lot privatif.

Le hall d'entrée commun et la cage d'escaliers ne disposeront PAS d'un raccordement au réseau de distribution d'eau.

La courette disposera d'un robinet d'eau dont la consommation sera comptabilisée sur le compteur de la surface commerciale située au rez-de-chaussée du complexe immobilier.

21. Electricité - Téléphone - Télédistribution - Internet - Centrale d'alarme incendie - Parlophone - Vidéophone.-

septième  
feuillet



immobilier, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

15.- Portes -

La porte d'entrée principale donnant dans le hall d'entrée commun et la porte donnant accès de la courette au passage, renseigné au plan sous « servitude de passage » sont communes.

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

16. 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 privatives.

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

Il en est de même pour les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques.

17. Terrasses.-

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

En ce qui concerne les terrasses 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.

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

Les descentes d'eaux pluviales, 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 ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes, les avaloirs et les drains reliés au réseau d'égouttage, le dispositif d'épuration des eaux (dégraisseur, fosse, filtre bactérien et caetera, le réseau

Les comparants reconnaissent avoir une parfaite connaissance des conditions spéciales reprises à leur titre de propriété ci-dessus vanté ainsi qu'à l'acte de vente reçu par le Notaire Jacques RIJCKAERT, d'Eupen et le Notaire soussigné, en date du 26 octobre 2009, ci-dessus vanté, et dispensent expressément le Notaire soussigné, de les reproduire aux présentes.

RENONCIATION A ACCESSION.-

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

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

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL.-

Article 1.- Définition et portée.-

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

Le présent TITRE est également de statut réel.

Article 2.- Dommages.-

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

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

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

neuvième  
feuillet

**Article 3.- Gestion et Administration de la Copropriété.-**

Toutes décisions quelconques concernant la gestion, l'administration et les intérêts communs à la copropriété seront prises conformément au TITRE III - B du présent acte.

Aussi longtemps que ce complexe immobilier restera la propriété des comparants ou de leurs descendants, il ne sera **PAS** fait appel aux services d'un SYNDIC ; toutes décisions étant prises comme il est dit au TITRE III - B du présent acte.

Dès que le complexe immobilier comptera d'autres propriétaires que les comparants ou leurs descendants, un syndic pourra être nommé par décision de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée et délibérant conformément à l'article 577-6 du Code Civil, réunissant au moins un/cinquième des quotités en copropriété et statuant conformément aux majorités établies par l'article 577-7 du Code Civil.

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

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

**Article 4.- Destination des locaux.-**

Les divers lots privatifs, tels qu'ils résultent des plans ci-annexés, sont destinés pour le rez-de-chaussée à usage de commerce et pour les deux appartements à l'usage d'habitation privée.

Le changement de leur destination ne pourra toutefois être décidé que conformément à la règle de l'unanimité des voix des copropriétaires.

Il ne pourra être admis dans le complexe immobilier : aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ; aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ; aucun établissement qui, par le bruit, ou l'odeur pourrait nuire aux occupants du complexe immobilier ou aux voisins ; aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs, qui ne serait pas déparasité, aucune location par des professionnels d'appartements meublés ; aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse.

**Article 5.- Charges communes.-**

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

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.

**13.- Escaliers.-**

L'escalier est commun, à l'exception de l'escalier menant de la surface commerciale du rez-de-chaussée à la cave privative de cette surface commerciale.

Il faut entendre par "escalier", non seulement les marches en pierre, granito ou autres matériaux, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

Etant donné que cet escalier ne dessert **PAS** la surface commerciale située au rez-de-chaussée de ce complexe immobilier, seuls les lots privatifs situés au premier étage et au deuxième étage, interviennent dans les dépenses relatives à l'éclairage, à l'entretien, aux réparations courantes de cet escalier et de tous ses accessoires.

En conséquence, ces dépenses seront supportées par l'appartement du premier étage et l'appartement du deuxième étage, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, sur base d'un total de six/sixièmes.

Par contre les grosses réparations et le renouvellement de tous ses accessoires seront supportés par tous les lots privatifs du complexe immobilier, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

**14.- Monte-charge.-**

Le monte-charge desservant les lots repris aux rez-de-chaussée et au premier étage du complexe immobilier, sera considéré comme une partie commune.

Etant donné que ce monte-charge ne dessert **PAS** l'appartement du second étage de ce complexe immobilier seuls les lots privatifs situés aux rez-de-chaussée et au premier étage, interviennent dans les dépenses relatives au fonctionnement, à l'entretien, aux réparations courantes du monte-charge et de tous ses accessoires.

En conséquence, ces dépenses seront supportées par la surface commerciale du rez-de-chaussée et l'appartement du premier étage, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, sur base d'un total de sept/septièmes.

Par contre les grosses réparations et le renouvellement du monte-charge et de tous ses accessoires seront supportés par tous les lots privatifs du complexe

sixième  
feuillet



5.- Murs de clôture.-

Les murs entourant le complexe immobilier, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler la porte d'accès à la servitude de passage, murs, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

6.- Murs (revêtements et enduits).-

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

7.- Plafonds et planchers - Gros oeuvre.-

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

8.- 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.

9.- Cheminées.-

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10.- Toit.-

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement.

En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, les panneaux solaires, l'exutoire de fumée.

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

11.- 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 terrasses avec leurs accessoires.

12.- Fenêtres.-

Les fenêtres et portes-fenêtres des lots privés du rez-de-chaussée, du premier étage et du deuxième étage du complexe immobilier avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privés, à l'exception des fenêtres et portes des parties communes qui sont communes.

Elles sont réparties entre copropriétaires ou usagers selon les cas, au prorata des droits de chacun dans les parties communes, sauf les exceptions résultant du présent règlement ou de toutes décisions valablement adoptées.

Parmi ces charges, il faut notamment comprendre :

- les dépenses de nettoyage, d'entretien, de réparation et de renouvellement des parties communes ; les frais d'administration ;
- les frais éventuels de consommation d'eau, et d'électricité des parties communes ;
- les primes d'assurance contre l'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile à l'égard du personnel d'entretien et des tiers, responsabilité civile du responsable du complexe immobilier et caetera ;
- tous impôts et taxes pouvant grever la copropriété ;
- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic ;
- toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.

NOTE SPECIALE CONCERNANT LES FRAIS RELATIFS AUX ESCALIERS ET AU MONTE-CHARGE.-

Comme précisé ci-dessus, les dépenses au fonctionnement, à l'entretien, aux réparations courantes des escaliers, du monte-charge et de tous leurs accessoires sont supportés par les lots privés ayant l'utilisation de ces équipements, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes sur base du total précisé ci-dessus.

Article 6.- Fonds de réserve.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra en tout temps, décider la constitution d'un fonds de réserve qui sera alimenté par des cotisations dont le montant sera fixé par l'assemblée générale et qui seront payées par chaque propriétaire, en proportion de son intervention dans les parties communes.

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

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

Article 7.- Assurance.-

dixième  
feuillet

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

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

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

**Article 8.- Réparations et entretien.-**

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

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

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

**Article 9 : Entretien.-**

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

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

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, 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, à l'exception de la jouissance privative de la courette située à l'arrière du bâtiment restant attachée à la propriété privative de la surface commerciale « 0.1 ».

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 extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.-

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

4.- 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.

cinquième  
feuillet



A



dans le prolongement du salle-salle à manger et d'une chambre à coucher.

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit comprenant : un hall avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie/chaufferie, un hall de nuit, une chambre à coucher avec dressing, une deuxième chambre à coucher, une salle de bain ainsi que la jouissance exclusive des deux susdites terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois/dixièmes (3/10èmes) dans les parties communes dont le terrain.

3) L'APPARTEMENT dénommé « 2.1. », situé au second étage du bâtiment, d'une surface de 127,40 mètres carrés, ainsi que la jouissance privative de la terrasse ayant une surface de 25,40 mètres carrés, située à l'angle et dans le prolongement du living et du local de buanderie/chaufferie du susdit appartement.

c) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit comprenant : un hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un salon/salle à manger avec un coin cuisine, un hall de nuit, une chambre à coucher avec dressing, une deuxième chambre à coucher, une salle de bain ainsi que la jouissance exclusive de la susdite terrasse.

d) En copropriété et indivision forcée :

Les trois/dixièmes (3/10èmes) dans les parties communes dont le terrain.

**Soit ensemble dix/dixièmes (10/10èmes).**

**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 notamment 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.

d) les cheminées devront être ramonées conformément aux dispositions légales et aux dispositions des contrats d'assurances et justification en sera fournie à première demande de qui de droit.

e) les propriétaires et occupants ou exploitants devront satisfaire aux charges et obligations leur incombant et résultant de toutes prescriptions administratives.

**Article 10.- Occupation.-**

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

Le hall d'entrée commun et les escaliers devront toujours rester libres.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de le complexe immobilier ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio, de télévision et de reproduction musicale est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommodent les autres occupants et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- Lorsque le sol des pièces privatives n'est pas recouvert de tapis plein mais de carrelages, 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 des portes, de manier sans ménagements, les volets éventuels.
- Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachages de papiers muraux et caetera...) doivent être effectués entre huit et dix-huit heures, dimanches exclus. Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux devront

onzième  
feuille

obligatoirement être évacués dans les délais les plus brefs.

**Article 11.- Aspect extérieur - Publicité - Pavoisement.-**

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

a) Des porte-noms ou porte-firmes pourront être placés à l'entrée de chaque lot privé, à l'entrée commune ou dans le hall commun.

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

c) Toute autre publicité ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant. La publicité devra être conforme aux prescriptions urbanistiques et esthétiques communales et administratives en la matière et ne pourra en aucun cas être constituée d'enseignes clignotantes, ni provoquer auprès d'autres copropriétaires du complexe immobilier des désagréments visuels et/ou sonore.

**Article 12.- Location.-**

Le propriétaire pourra donner son bien privé en location en tout ou en partie ; il est seul responsable de son locataire.

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

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

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété, avec ses modifications éventuelles ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Les baux devront contenir également, la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière.

Ce complexe immobilier est dénommé « **PRINTEN HOUSE** » et comprend un bâtiment principal comportant une surface commerciale, deux appartements, un garage ainsi qu'une courette.

**2.- Détermination des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.-**

Les parties privatives du complexe immobilier sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts dans les parties communes afférentes à chaque partie privative, se répartissent comme dit ci-après.

1) **LA SURFACE COMMERCIALE dénommée « 0.1 »**, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, d'une surface de 181,54 mètres carrés, ainsi qu'une cave située au sous-sol et accessible au moyen d'un escalier privatif partant de la surface commerciale, ainsi que la jouissance privative de la courette située à l'arrière du bâtiment, ayant une superficie de 40,90 mètres carrés.

a) En propriété privative et exclusive :

Un magasin, un atelier de boulangerie à transformer en un local de stockage, une cuisine renseigné au plan d'architecte sous « stockage », un débarras, un local de rangement, l'espace situé entre le nouveau mur extérieur et l'ancien mur extérieur accessible à partir dudit local de rangement, un bureau, un water-closet et un garage et au sous-sol une cave ainsi que l'escalier menant du magasin à cette cave.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre/dixièmes (4/10èmes) dans les parties communes dont le terrain.

**REMARQUE** : Les comparants déclarent que la cave ainsi que l'escalier d'accès dont question ci-dessus ne sont PAS renseignées aux plans d'architecte, bien qu'il s'agit de locaux existants et qui subsisteront dans le cadre des travaux de transformation et de construction envisagés sur base du susdit permis d'urbanisme.

2) **L'APPARTEMENT dénommé « 1.1. »**, situé au premier étage du bâtiment, d'une surface de 152,80 mètres carrés ainsi que la jouissance privative des deux terrasses ayant une surface globale de 44 mètres carrés située l'une à l'angle et dans le prolongement du salon-salle à manger et de la cuisine du susdit appartement et l'autre à l'angle et

quatrième  
feuillet

4



7

- Feuille 01/08 : Le plan de situation cadastrale du susdit immeuble et le plan de situation en version « photo en vue aérienne » avec la relation des rues.
- Feuille 02/08 : Le plan d'implantation du complexe immobilier, avec la mention des travaux de démolition à opérer au susdit immeuble existant, établi à l'échelle d'un/centième avec la mention des différents niveaux de chaque étage de ce complexe immobilier ;
- Feuille 03/08 : Le plan du rez-de-chaussée de ce complexe immobilier, établi à l'échelle d'un/cinquantième avec la mention de la situation existante des biens (en couleur bleue), des biens à démolir (en couleur rouge) et des travaux à réaliser (en couleur noire) ;
- Feuille 04/08 : Le plan du premier étage de ce complexe immobilier, établi à l'échelle d'un/cinquantième avec la mention de la situation existante des biens (en couleur bleue), des biens à démolir (en couleur rouge) et des travaux à réaliser (en couleur noire) ;
- Feuille 05/08 : Le plan du deuxième de ce complexe immobilier, établi à l'échelle d'un/cinquantième avec la mention de la situation existante des biens (en couleur bleue), des biens à démolir (en couleur rouge) et des travaux à réaliser (en couleur noire) ;
- Feuille 06/08 : Deux plans des coupes AB et CD de ce complexe immobilier, établis à l'échelle d'un/cinquantième, avec la mention de certains matériaux à mettre en oeuvre ;
- Feuille 07/08 : Le plan de la façade AVANT et le plan de la façade ARRIERE de ce complexe immobilier, établi à l'échelle d'un/cinquantième avec une légende de matériaux à mettre en oeuvre ;
- Feuille 08/08 : Le plan de la façade latérale gauche (servitude), établis à l'échelle d'un/cinquantième.

Ces plans, dûment signés par les comparants et le susdit architecte, ont été approuvés par le Collège Communal de Welkenraedt, en séance du 28 décembre 2009.

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

Les comparants Nous déclarent qu'il résulte des susdits plans annexés que :

1.- **Généralités.-**

douzième  
feuillet

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou de tous tiers.

**Article 13: Animaux.-**

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, 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 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 14.-**

Les parties communes du complexe immobilier ne peuvent être utilisées pour l'entreposage de marchandise, de matériel, de matériaux et objets quelconques, à l'exception pour les matériaux à mettre en oeuvre lors des travaux d'aménagement des parties privatives et/ou communes et selon les modalités et délais à convenir préalablement entre les comparants ou le conseil de gérance ou le syndic (si celui-ci est désigné).

**Article 15.-**

Quoique les châssis de fenêtres et garde-corps des étages, de même que les châssis de fenêtres, portes d'entrée et revêtements extérieurs soient privés, ils devront être entretenus comme des parties communes dans un souci de bon ordre, de propreté et d'harmonie (voir également article 9 b [neuf b]).

Il est précisé que les frais d'entretien de la courette dont la jouissance est attribuée à la surface commerciale 01 du rez-de-chaussée du complexe immobilier, sera à charge de cette surface commerciale.

Il en est de même quant aux frais d'entretien des terrasses dont la jouissance est attribuée à chacun des appartements des étages, seront à charge de chacun de ces appartements.

Le nettoyage du trottoir est spécialement important et urgent en cas d'intempéries, de gel et de neige ; l'assurance des risques qui en découlent incombera aux copropriétaires, comme il est dit en ce qui concerne les

autres assurances prévues à l'article 7 (sept) repris ci-dessus.

Le trottoir devra rester libre en tout temps ; les poubelles y seront déposées pour leur vidange en observant le règlement administratif en la manière et, en outre, en veillant à n'occasionner aucun préjudice pour quiconque.

**Article 16 : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-**

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

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

**Article 17: Force obligatoire.-**

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

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans le complexe immobilier devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits documents par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les ayants droit et ayants cause à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

**TITRE III - STATUT JURIDIQUE DE LA RÉSIDENCE.**

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

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

B.- Si et aussi longtemps que le susdit complexe immobilier restera la propriété des comparants ou de leurs descendants, toutes décisions tendant à une modification de l'Acte de Base ou du Règlement général de Copropriété comme aussi celles relatives à l'application de ceux-ci, ne

usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières, les règles auxquelles l'indivision sera soumise, et tenant compte du prescrit de l'article 577-2, paragraphe 9 du Code Civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée.

Que ce règlement sera transcrit à la Conservation des Hypothèques en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 577-4 et suivants du Code Civil; leur opposabilité aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie des susdits biens immeubles, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun.

Que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes des susdits biens immeubles, il est établi à titre de service foncier des susdits biens immeubles ou de servitude d'indivision forcée ; que dès lors toutes les obligations qu'il impose, ne sont que des accessoires de cette obligation principale, et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de ces biens immeubles, et leur sont opposables.

Que les dispositions des articles 577-9 et 10 du Code civil relatives au recours devant le juge de paix contre les décisions prises par les propriétaires sont également inapplicables aux susdits biens immeubles ; qu'il n'y aura dès lors de recours par les propriétaires, les titulaires de droits réels, de droits personnels d'usage ou d'occupation des lots privatifs, ou encore par les occupants des dits biens immeubles, qui envisageraient de s'opposer à ces décisions, que sur base du droit commun.

**PLANS.-**

Au préalable, les comparants ont fait relever par Mademoiselle Anne-Catherine LASCHET, Architecte Coordinatrice Santé et Sécurité, de 4840 Welkenraedt, rue Léopold, numéro 24 les différents plans du complexe immobilier qu'ils déposent à l'instant, pour être annexés au présent acte de base, après les avoir signés "ne varietur" avec Nous, Notaire.

Ils seront enregistrés en même temps que les présentes dont ils feront partie intégrante.

Il s'agit de 8 feuilles datées du 2 novembre 2009, mentionnant :

troisième  
feuille



comparants et au Fonctionnaire délégué, une expédition de ladite décision d'octroi du permis d'urbanisme, aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Les comparants déclarent qu'aucun recours à cette décision d'octroi de permis d'urbanisme ne leur a été porté à leur connaissance.

#### DECLARATION DE DIVISION DES BIENS IMMEUBLES.-

Les comparants ont l'intention d'aliéner une partie distincte des biens immeubles, objets des présentes et pour ce faire, souhaitent préalablement diviser lesdits biens immeubles en trois entités privatives distinctes avec des parties communes à l'ensemble, le tout régi par les dispositions de l'article 577-2 paragraphe 9 du Code Civil, ainsi que par celles du présent acte de base.

Ils m'ont ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes :

Que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du complexe immobilier, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature des biens ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Que la nature des biens immeubles dont question au présent acte, limitée à trois lots privatifs, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de ces biens immeubles par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi ; qu'au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots qui seront constitués, et comme un alourdissement inconsideré de la gestion des parties communes.

Que dès lors, ils me requièrent, moi Notaire, de leur donner acte de leur volonté de déroger au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 577-3 et suivants du Code civil.

Qu'en outre il a été décidé d'établir un règlement relatif aux susdits biens immeubles, qui cependant ne peut être considéré comme constituant des statuts dont la transcription dans les Registres de la Conservation des Hypothèques aboutirait à accorder la personnalité civile à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot privatif de ces biens immeubles.

Que ce règlement est établi uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 577-2 du Code Civil, faisant

pourront être prises qu'à L'UNANIMITE des comparants ou de leurs descendants, quelque soient leurs quotités.

Au cas où cette unanimité ne pourrait être obtenue, ainsi que dans le cas où un des copropriétaires ne répondrait pas à la demande des autres, les questions litigieuses seront ou bien soumises à l'arbitrage d'un tiers désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Verviers, lequel arbitre agit amiablement, sans avoir à observer de formalités légales et rendra une décision définitive et sans appel aux frais de la copropriété, ou bien portées devant les Tribunaux compétents, le tout au choix et à la requête du copropriétaire le plus diligent.

Dès que le complexe immobilier comptera d'autres propriétaires que les comparants aux présentes ou leurs descendants, l'Acte de Base et le Règlement général de Copropriété pourront être revus et leurs stipulations, en ce qu'elles concernent le Statut Réel du complexe immobilier, ne pourront plus être modifiées que par décisions de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée et délibérant conformément à l'article 577-6 du Code Civil, réunissant au moins un/cinquième des quotités en copropriété et statuant conformément aux majorités établies par l'article 577-7 du Code Civil.

treizième  
et dernier feuillet

#### DISPOSITIONS FINALES.-

##### TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE.-

Le présent acte sera transcrit au Bureau des Hypothèques de Verviers et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

En outre, des expéditions ou copies du présent acte et de ses annexes pourront être délivrées à toute personne y ayant juridiquement droit.

##### FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les comparants. Ceux-ci pourront réclamer une quote-part à la partie acquéreur d'un des lots privatifs.

##### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.-

Monsieur le Conservateur des Hypothèques 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 les comparants en leur susdite demeure.

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.-**

Le Notaire soussigné certifie avoir identifié les personnes physiques comparantes, au vu de leur carte d'identité et/ou après consultation du Registre National des personnes physiques.

Les numéros d'inscription audit registre, mentionnés ci-dessus, le sont avec l'accord exprès des intéressés.

**CLAUSE D'IMPARTIALITE.-**

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie, de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

**DROIT D'ECRITURE :** Le présent acte donne ouverture d'un droit d'écriture de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR) dont est redevable la société civile à forme de SPRL Jean-Luc ANGENOT, de Welkenraedt.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Welkenraedt, en l'Etude,  
Date que dessus,

Les comparants Nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, et que ce délai leur 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, les Comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.

2010/361/0712/N  
Enregistré *meins* *renvoi*  
à VERVIERS II, le - 3 MAI 2010  
Vol. 9 Fol. 46 Case 13.  
Reçu : vingt cinq euros (25 €)  
L'inspecteur Ppal.

A. JORIS

deuxième  
feuillet



[REDACTED]

**DECLARATIONS.-**

Les comparants déclarent avoir introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la Commune de Welkenraedt, et dont l'accusé de réception complet est daté du 13 novembre 2009, en vue de la transformation d'un atelier et d'un garage et de la construction de deux appartements sur un magasin existant.

Ce permis d'urbanisme a été délivré par le Collège Communal de Welkenraedt, en date du 28 décembre 2009 et porte le numéro 76/2009 du registre des permis d'urbanisme.

- Audit permis d'urbanisme, les titulaires devront :
- raccorder le bâtiment à l'égout. Le service technique communal sera averti dès réalisation du raccordement et avant le remblayage de la tranchée ;
  - respecter les prescriptions du rapport du Service Prévention Incendie du 2 décembre 2009, dont une copie est annexée au susdit permis d'urbanisme;
  - toute incinération de déchets est strictement interdite. Les déchets liés à l'entreprise seront obligatoirement évacués par les filières autorisées. L'entrepreneur devra pouvoir fournir la preuve de l'évacuation de ces déchets à chaque demande des autorités communales.

En exécution des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, la Commune de Welkenraedt a transmis aux



Exp. 17R  
1 copie

Rép. N° 303/2010 Date : Le 27 avril 2010  
Dossier N° 8836/CM DATA + : 2010/0072

ACTE DE BASE - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR, du complexe immobilier  
dénommé "PRINTEN HOUSE", sis à Welkenraedt, rue de la  
Croix, numéro 2.

L'an deux mille dix, le vingt-sept avril,

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

ONT COMPARU :

[REDACTED]

Ci-après dénommés : « LES COMPARANTS » ou « LES PROPRIETAIRES ».

EXPOSE PRELIMINAIRE. -

Les Comparants Nous ont préalablement exposé qu'ils  
sont propriétaires des biens immeubles ci-après décrits, à  
savoir :

COMMUNE DE WELKENRAEDT - 1<sup>ère</sup> Division - Anciennement WELKENRAEDT. -

Une maison de commerce avec un ancien atelier de  
boulangerie, un garage et une courette sis à Welkenraedt,  
rue de la Croix, numéro 2, issus des biens repris au titre  
de propriété des comparants, ci-dessous vanté, sous la  
situation à Welkenraedt, à l'angle de la Rue J.H. Cool,  
numéros 1/1 A et de la rue de la Croix, sous Division 1  
(un), section A, numéro 198 P 8 et repris d'après les  
documents cadastraux datant de moins d'un an, sous la  
situation à Welkenraedt, rue J.H. Cool, 1, sous Division 1

premier  
feuillet

[Handwritten initials]

