

513/21



L'an mil neuf cent septante et un, le vingt-quatre sep-  
tembre.

Par devant Maîtres Jacques Roelants de Stappers et  
Jean Gloesener, tous deux notaires à la résidence  
d'Eupen,

a comparu

Lequel comparant, préalablement au statut immo-  
bilier faisant l'objet du présent acte, nous a exposé:

1. qu'il est propriétaire des biens suivants :

VILLE D'EUPEN

un terrain sis à Eupen, Kaperberg et y cadastré arti-  
cle 4529 section E numéros 18/a, 19 et 740/18 pour une  
superficie de vingt et un ares quatre-vingt-cinq cen-  
tiares. (21 ares 85 ca.)

ORIGINE DE PROPRIETE.

P 665821

premier feuillet

2. qu'il va entreprendre de construire à ses frais, risques et périls, sur les parcelles prédécrites pour une contenance de deux mille cent quatre-vingt-cinq mètres carrés (2.185 m<sup>2</sup>) un complexe immobilier qui sera régi par les dispositions de l'article 570 bis du Code Civil relatif à la division horizontale de la propriété et comprenant :

- a. à front de rue : un immeuble à appartements multiples, dénommé "BLOC A", délimité sur le plan par les lettres A-B-C-D-E-F-G-
- b. à l'arrière de cet immeuble : un ensemble de trente garages, dénommé "BLOC B", délimité sur le plan par les lettres E-E-D-H-

Les parties privatives des blocs "A" et "B", auront chacune une quotité indivise dans l'ensemble du terrain.

Sauf en ce qui concerne le terrain et les servitudes, dont il sera question au présent acte de base, chacun des immeubles désignés sub a) et b), devra être considéré comme une propriété indépendante.

Ce complexe sera dénommé "RESIDENCE FABIOLA", comprendra un niveau rez-de-chaussée et cinq étages d'appartements (Bloc A) ainsi que trente garages (Bloc B) tel qu'il résulte des plans annexés ci-après, dressés par Monsieur l'architecte Pirnay, Quai de Rome à Liège, et qui ont servi de base à la demande d'autorisation de bâtir.

Le permis de bâtir a été délivré par la Ville d'Eupen, le premier mars mil neuf cent septante et un sous le numéro 163.055.

Sont annexés au x présentes :

- un plan du rez-de-chaussée (No.F/2)
- un plan d'un étage-type (No.F/1)
- un plan de la façade arrière (No.F/4)
- un plan de la façade principale (No.F/3).
- un plan des garages avec un petit plan d'implantation général.

#### DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

Il résulte des plans ci-annexés que la Résidence comprendra deux parties :

BLOC A (complexe d'appartements).

Au rez-de-chaussée

A/ les parties communes : hall d'entrée, le porche (passage vers les garages) local poubelles, escalier et cage d'escalier, ascenseur

et cage d'ascenseur, cabine électrique, local de chauffage et le local "voiture d'enfants".

B/ les parties privatives ci-après :

1. Sept garages numérotés de 1 à 7 comprenant :

Pour le garage no.1. (un)

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte

- en copropriété et indivision forcée :

a) les septante-six/dix-millièmes (76/10.000) indivis dans l'ensemble du terrain

b) les neuf/millièmes trente-sept (9,37/1.000) indivis des parties communes du Bloc A

Pour les garages nos.2 et 5 (deux et cinq)

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte

- en copropriété et indivision forcée :

a) les soixante-six/dix-millièmes (66/10.000) indivis dans l'ensemble du terrain

b) les huit/millièmes seize (8,16/1.000) indivis des parties communes du Bloc A

Pour les garages nos.3 - 4 - 6 (trois, quatre, six)

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte

- en copropriété et indivision forcée :

a) les cent et dix/dix-millièmes (110/10.000) indivis dans l'ensemble du terrain

b) les treize/millièmes un (13,01/1.000) indivis des parties communes du Bloc A

Pour le garage numéro 7 (sept)

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte

- en copropriété et indivision forcée :

a) les soixante-trois/dix-millièmes (63/10.000) indivis dans l'ensemble du terrain

b) les sept/millièmes soixante-quatre (7,64/1.000) indivis des parties communes du Bloc A

2. Dix caves numérotées de 1 à 10 comprenant

Pour les caves nos.1-2-8-9 (un, deux, huit, neuf)

en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte

- en copropriété et indivision forcée :

a) les dix-sept/dix-millièmes (17/10.000) indivis dans l'ensemble du terrain

b) les un/millièmes quatre-vingt-cinq (1,85/1.000) indivis des parties communes du Bloc A

Pour les caves nos.3-7-10 (trois, sept, dix)

- en propriété privative et exclusive: la cave proprement dit avec sa porte

- en copropriété et indivision forcée :

a) les vingt-trois/dix-millièmes (23/10.000) indivis dans l'ensemble du terrain

b) les deux/millièmes septante-quatre (2,74/1.000) indivis des parties communes du Bloc A



P 665822

deuxième feuillet

Pour les caves nos. 4-5-6 (quatre, cinq, six)

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte  
en copropriété et indivision forcée :

- a) les quinze/dix-millièmes (15/10.000) indivis dans l'ensemble du terrain,
- b) les un/millièmes septante-quatre (1,74/1.000) indivis des parties communes du Bloc A

A chacun des étages 1 à 5 (un à cinq)

a/ les parties communes : palier, escalier et cage d'escalier, ascenseur et cage d'ascenseur, vide-poubelles

b/ les parties privatives ci-après

quatre appartements par étage (en tout vingt appartements) comprenant chacun

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, deux chambres à coucher et salle de bains

- en copropriété et indivision forcée :

- a) les trois cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes (382/10.000) indivis dans l'ensemble du terrain
- b) les quarante-cinq/millièmes trente-quatre (45,34/1.000) indivis dans les parties communes du Bloc A .

Les appartements sont qualifiés de la façon suivante:  
a. appartement avant-gauche, en regardant du Kaperberg=A  
b. appartement avant-droit, en regardant du Kaperberg= B  
c. appartement arrière-gauche, en regardant du Kaperberg=C  
d. appartement arrière-droit, en regardant du Kaperberg=D  
et sont numérotés par étage.

Exemple : l'appartement avant-gauche au troisième étage. Cet appartement est qualifié "Appartement A/3.

Récapitulation des dix-millièmes et des millièmes du Bloc A

	<u>dix-millièmes</u>	<u>millièmes</u>
Garage 1	76	9,37
Garages 2 et 5	132	16,32
Garages 3,4 et 6	330	39,03
Garage 7	63	7,64
Caves 1,2,8 et 9	68	7,40
Caves 3,7 et 10	69	8,22
Caves 4,5 et 6	45	5,22
vingt appartements	7.640	906,80
	8.425	1.000,--

huit mille quatre cent vingt-cinq/dix-millièmes ; mille/millièmes.

BLOC B (le complexe des garages)

a. les parties communes ci-après : la cour constituant l'aire de manoeuvre.

b. les parties privatives ci-après :

un complexe de trente garages numérotés de 8 à 37

Chacun des garages comprenant

1. en propriété privative et exclusive: le garage proprement dit avec sa porte



P 665807

troisième feuillet

2. en copropriété et indivision forcée :

- les cinquante-deux/dix-millièmes cinquante (52,5)/10.000) indivis dans l'ensemble du terrain
- les quatre/cent vingtièmes (4/120) indivis dans les parties communes du Bloc B

Récapitulation des dix-millièmes et des cent vingtièmes du Bloc B

- trente garages à cinquante-deux/dix-millièmes cinquante (52,5/10.000) = mille cinq cent septante-cinq/dix-millièmes (1.575/10.000)
- trente garages à quatre/cent vingtièmes (4/120) = cent vingt/cent vingtièmes (120/120).

Récapitulation générale des dix-millièmes.

1. trente garages à cinquante-deux/dix-millièmes cinquante (52,5/10.000) (Bloc B) = mille cinq cent septante-cinq/dix millièmes 1.575/10.000
  2. vingt appartements, dix caves et sept garages, ensemble : huit mille quatre cent vingt-cinq/dix millièmes (Bloc A) 8.425/10.000
- Total : dix mille/dix millièmes 10.000/10.000

DIVISION.

Il résulte de ce qui précède que les immeubles sont composés des parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et des parties communes accessoires aux parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour un fraction et attribuées aux locaux privatifs, comme déterminés ci-dessus.

La quote part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes de chaque immeuble est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes pour le Bloc A et en cent-vingtièmes pour le Bloc B.

Les appartements, caves et garages se voient attribués le nombre de millièmes ou de cent vingtièmes préindiqués.

Le nombre de millièmes ou de cent vingtièmes possédés par chacun des copropriétaires dans son immeuble, fixe sa contribution dans les charges communes générales du dit immeuble.

Ce nombre de millièmes ou de cent vingtièmes est déterminé, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs, que par la valeur. Il doit être accepté et s'impose à tous les co-proprétaires.

En outre, chaque partie privative se voit attribué une quotité indivise dans l'ensemble du terrain, exprimé au présent acte de base en dix-millièmes (10.000)

REUNION D'APPARTEMENTS.

Pour autant qu'ils appartiennent à une même entité juridique ou à un même propriétaire, les appartements contigus d'un même niveau d'étage peuvent être réunis et être traités en appartement unique.

La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou inférieur peut également être effectuée de manière à former un appartement type Duplex.

Ces réunions se feront sur avis favorable de l'architecte et du constructeur suivant les directives de l'architecte pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

#### CONDITIONS SPECIALES.

1. Le constructeur, d'accord avec l'architecte de l'immeuble, pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugera utiles et nécessaires pour autant que ces changements ne préjudicient ni à l'esthétique du bâtiment ni à sa distribution générale, ni à la qualité de matériaux employés.
2. La jouissance du grenier inclus dans les parties communes de la Résidence est exclusivement réservée aux appartements du cinquième étage se trouvant en dessous du grenier, et couvrant les parties privatives de ces appartements.
3. La jouissance de la partie de jardin se trouvant derrière l'appartement no.C/1 au premier étage arrière-gauche est exclusivement réservée à cet appartement. et ce sur une profondeur de dix mètres à partir de la limite de l'appartement.
4. Il est convenu expressément que le toit du garage numéro huit du Bloc B servira de terrasse à l'appartement no.C/1. Les frais d'entretien de la toiture de ce garage seront à supporter par le propriétaire de l'appartement C/1 (arrière gauche premier étage).
5. La pièce désignée par "local voiture d'enfants" sur le plan F/2 servira de local pour entreposer les voitures d'enfants, mais il est interdit d'y déposer de bicyclettes.

Cette pièce servira d'accès :

- aux garages arrières tant du bloc A que du bloc B
- au jardin partie du Bloc A
- au vide-poubelle
- aux caves
- à la chaufferie
- au hall d'entrée

Dans la pièce désignée "local voiture d'enfants" l'assemblée générale du Bloc A, statuant à la simple majorité des voix, pourra faire placer une armoire qui servira au dépôt<sup>x</sup> de provisions déposées par les copropriétaires ou livreurs.

#### RESERVE DE MITOYENNETES.

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir le seront aux frais du constructeur.

Par contre, le constructeur se réserve le droit de mitoyenneté des murs de pignons ou de clôture, qu'il fera édifier sur les limites séparatives du terrain,

partie commune des immeubles d'avec les fonds voisins.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins, qui voudraient ou devraient acquérir les mitoyennetés à raison de l'usage qu'ils en feront.

Le constructeur pourra faire procéder au mesurage ou cubage des murs, procéder à leur estimation, faire dresser le procès-verbal ; le faire enregistrer et donner quittance de l'indemnité.

Si pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était de nature à faciliter cette opération, ils devront, à première requisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours à peine de dommages et intérêts.

Le fait par le constructeur de conserver le droit réel de mitoyenneté de ces murs, ne pourra aucunement l'obliger à intervenir dans les frais de réparation, de couverture ou de protection de ces murs, ni entraîner pour lui de responsabilité.

quatrième feuillet

#### ENTREE CARROSSABLE "BLOC A" ET COUR.

Il est stipulé à titre de servitude perpétuelle et gratuite que tant l'entrée carrossable indiquée sur le plan F 2 (rez-de-chaussée) par les mots "passage vers les garages", partie commune du bloc A que la "cour", partie commune du bloc B, serviront uniquement aux propriétaires des parties privatives du complexe des garages constituant le Bloc B ainsi qu'aux propriétaires des parties privatives des garages du Bloc A.

Les frais d'entretien et le renouvellement de la cour et de l'entrée carrossable, ainsi que l'éclairage éventuel de la cour et le service commun de l'eau, seront à charge exclusive des propriétaires des garages, constituant le "Bloc B", chacun intervenant en proportion du nombre de cent vingtièmes, dont il est propriétaire dans les parties communes du Bloc B.

L'entretien et le renouvellement de la cour et de l'entrée carrossable seront décidés uniquement par le gérant du Bloc B et les propriétaires des parties privatives du Bloc B.

En ce qui concerne le service d'eau froide pour le Bloc B, cette eau pourra être prise des installations du Bloc A. A cet effet il sera placé un compteur spécial. Les frais de consommation, de placement de ce compteur et caetera.. sont à charge des propriétaires ou occupants des garages des Blocs A et B.

L'écoulement des eaux de pluie et résiduaire de la cour et du Bloc B pourra se faire à titre de servitude par le Bloc A et même être branché sur les égouts du dit Bloc A.

La cour du complexe immobilier Bloc B servira a. comme aire de manoeuvre aux copropriétaires (locataires) des garages tant du Bloc A que du Bloc B.

b. comme chemin d'accès aux propriétaires

ou locataires du Bloc A, pour leur permettre d'accéder au jardin situé derrière les garages huit à vingt-quatre du Bloc B.

ainsi qu'à l'accès par un délégué du Bloc A ou jardinier etcaetera ..

pour entretenir le dit jardin avec toutes les machines nécessaires.

Les installations d'électricité, d'eau et autres services nécessaires au Bloc B, pourront être introduites à titre de servitude perpétuelle et gratuite, par le Bloc A.

#### SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE

La construction des immeubles, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs, qui les composent, qui eut constitué une servitude, si ces fonds, avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc...
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne etc...)
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

#### CABINE ELECTRIQUE DE HAUTE TENSION.

La cabine de haute tension constituant une partie commune du bloc A pourra être utilisée par la société d'électricité exploitante à la diffusion du courant électrique dans l'immeuble Bloc A et B mais également d'immeubles voisins à déterminer ultérieurement par la société d'électricité exploitante.

Le comparant au présent acte se réserve à son profit l'indemnité d'occupation qui pourrait être versée par la société d'électricité exploitante du chef du bail emphytéotique à intervenir concernant cette cabine électrique de haute tension.

#### ANTENNE.

Le comparant se réserve le droit de faire placer sur la toiture de l'immeuble une antenne de télévision et de radio commune aux différents parties privatives du Bloc A.

Le coût de l'antenne, les frais de placement et d'entretien seront supportés par la copropriété comme charges communes.

### JARDINS - PELOUSES.

Les parties non bâties ni affectées à usage de chemin d'accès, à l'aire de manoeuvre, seront affectées à l'usage de pelouses ou jardins accessibles aux copropriétaires ou locataires du Bloc A, dont l'aménagement et l'entretien seront à charge de la copropriété commune du Bloc A, comme charges communes.

Comme dit plus haut (conditions spéciales trois) la jouissance de la partie de jardin se trouvant derrière l'appartement no. C/1 au premier étage arrière-gauche et ce sur une profondeur de dix mètres à partir de son mur, est exclusivement réservé au propriétaire ou locataire de cet appartement, qui devra également veiller au bon entretien de cette partie de jardin et en supporter les frais.

### CHAUFFAGE.

Dans l'immeuble dénommé Bloc A il existe une installation de chauffage central commun au gaz naturel. Les frais pour les travaux d'entretien ou de réparation à la chaudière etc seront supportés par la copropriété du bloc A comme charges communes. La consommation chauffage des parties privatives du bloc A sera établie par la lecture de compteurs individuels établis à cet effet.

### GAZ POUR LA CUISINE.

Chaque propriétaire ou locataire d'un appartement et utilisant une cuisinière à gaz, sera tenu de payer une somme forfaitaire annuelle pour la consommation au constructeur de l'immeuble. Cette somme sera fixée pour la première fois forfaitairement à mille francs (1.000) et pourra être modifiée chaque année par l'assemblée générale.

### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir chacun des immeubles, dénommés "Blocs A et B", dont il est traité au présent acte.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétant.

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de chaque immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachés à l'ensemble des propriétés privatives, constituant ces immeubles.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié;

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées générales.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété, qui s'y trouve annexé, et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations, qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a signé "ne varietur" par les comparants et le notaire et demeurera ci-annexé.

#### DIVERS.

##### Frais du présent acte de base.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, qui sera remise à chacun des acquéreurs d'appartements et garages, constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à trois mille trois cents fr ancs (3.300 frs.) par appartement et cinq cents francs (500 frs.) par garage (Bloc B).

#### ARBITRAGE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre, choisi de commun accord par les parties et à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de première Instance de Verviers, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties, sans appel ni recours quelconque.

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

~~Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.~~

#### ELECTION DE DOMICILE.

Le comparant fait élection de domicile en l'étude du notaire Jacques Roelants de Stappers à Eupen, rue de Verviers, 10.

#### DONT ACTE

Fait et passé à Eupen, en l'étude du notaire Roelants de Stappers, date que dessus.

Lecture faite, le comparant a approuvé tout ce qui précède et a signé avec nous, notaires.

La rature de cinq lignes nulles approuvée.

8. 0



TRANSCRIT AU BUREAU	
A <i>16 Oct 1911</i>	LE <i>13.11.11</i>
VOL <i>1607</i>	N° <i>3</i>
ET INSCRIPTION D'OFFICE	
VOL .....	N° .....
ABGESCHRIEBEN	
IN .....	AM .....
BAND .....	N° .....
EINTRÄGUNG VON AMTSWEGEN	
BAND .....	N° .....