

20 FEV. 1996

1

ACTE DE BASE  
IMMEUBLE SITUE A WAREMME

L'an mil neuf cent nonante-six. Le seize janvier. Par devant Maître Bernard INDEKEU, Notaire résidant à Zoutleeuw.

ONT COMPARU :

1. Madame KINDERMANS Anita Emilie Jeanne, négociante, née à Saint-Trond le dix-huit mars mil neuf cent cinquante-trois, épouse de monsieur COENEN Marcel Joseph Jacques, mécanicien, né à Saint-Trond le vingt-huit septembre mil neuf cent cinquante, demeurant à Saint-Trond, Tiensestraat 22, mariée sous le régime de la communauté légale à défaut d'un contrat de mariage.
2. Madame KINDERMANS Rita Paula Florentina, employée, née à Saint-Trond le dix-sept octobre mil neuf cent cinquante-cinq, épouse de monsieur RAEYEN Raymond Theo Henri, coiffeur, né à Heusden le vingt-trois mai mil neuf cent cinquante-trois, demeurant à Saint-Trond, Kennedylaan 6/101, mariée sous le régime de la séparation des biens en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire Vreven à Sint-Truiden le huit janvier mil neuf cent nonante.
3. Madame KINDERMANS Marcella Josephine Juliette, sans profession, née à Saint-Trond le quatre juin mil neuf cent cinquante-huit, épouse de monsieur FOURIE Hugo Josephus, infirmier, né à Geetbets le vingt-deux septembre mil neuf cent quarante-sept, demeurant à Geetbets, Drinkteil 2a, mariée sous le régime de la communauté légale en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire Tallon à Geetbets le douze août mil neuf cent quatre-vingt cinq.  
Ci-après dénommés "la comparante".

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, Nous a exposé ce qui suit :

I - EXPOSE PREALABLE

- 1) La comparante est propriétaire de l'immeuble plus amplement décrit ci-après.
- 2) Elle désire créer les statuts de cet immeuble et le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.
- 3) A cet effet, elle nous a remis le plan de cet immeuble qui restera ci-annexé.

DESCRIPTION DU BIEN : WAREMME

Un building sis rue Gustave Renier 64, cadastré actuellement section C numéro 466/S/4 ayant une superficie de deux ares trente-six centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

A ce sujet il nous a été déclaré ce qui suit :

Le building a été érigé par monsieur Prosper Laurent Jean Kindermans, en son vivant entrepreneur, et son épouse madame Jeanne Marie Aerts, sans profession à Saint-Trond, sur

And  
/

KP97306



un terrain leur appartenant en vertu d'un acte d'acquisition, reçu par le Notaire Paul Reard à Waremme le treize décembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le six janvier suivant volume 1639 numéro 16.

Monsieur Kindermans Prosper est décédé ab intestato à Saint-Trond le douze mai mil neuf cent soixante-quatre, laissant sa succession à ses trois enfants, les parties dénommées ci-avant comme "la comparante", sous réserve de la moitié en usufruit en faveur de sa veuve, madame Jeanne Marie Aerts, demeurant à Saint-Trond.

Madame Jeanne Marie Aerts prénommée a fait donation entre vifs à ses trois enfants prénommés de sa part en pleine propriété dans le bien prédécrit, en vertu d'un acte reçu par le notaire Daenen à Montenaken à l'intervention du notaire Tallon à Geetbets le neuf janvier mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le treize février suivant, volume 4947 numéro 18.

Dans le même acte madame Jeanne Marie Aerts a renoncé à l'usufruit, recueillie dans la succession de son conjoint prédécédé.

II - DIVISION DE L'IMMEUBLE

La comparante déclare vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées "appartement", "magasin", "grenier" ou "cave" et 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 dixmille/dixmillièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement, la cave, le magasin ou le grenier proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de ce conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement

d'ordre intérieur et de toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devra mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

### III - PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

a) Les plans de l'immeuble représentant :

PLAN 1. : rez-de-chaussée, un appartement avec magasin.

PLAN 2. : le plan des étages 1, 2, 3, 4, chaque fois deux appartements.

PLAN 3. : le plan du bâtiment sur le toit, étant le local technique.

PLAN 4. : les caves.

b) le règlement général de copropriété.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé : ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire en s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par la comparante, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

La comparante a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

### IV - SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

L'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux croquis ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces 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 - gaz - électricité - téléphone - et caetera) 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,



*[Handwritten signature]*

2<sup>e</sup>. rd

- et de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre lot que révélera les plans ou encore selon l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait 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 différent concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

#### V - URBANISME

I. La comparante déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

La comparante déclare que le permis de bâtir pour le bâtiment a été délivré par la Commune de Waremme en date du seize juillet mil neuf cent soixante-trois.

La comparante déclare que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues pour la construction du building prédécrit.

#### VI - CONDITIONS SPECIALES

L'acte de vente préqualifié reçu par le Notaire Paul Reard à Waremme et dont question dans l'origine de propriété, stipule littéralement ce qui suit :

Il est créé sur la parcelle présentement vendue au profit des parcelles contiguës restant appartenir aux vendeurs, une servitude de passage qui s'exercera à partir de la rue Gustave Renier jusque dans le fond du terrain vendu, à l'Ouest de celui-ci, le long de la propriété Houbar, sur une largeur de deux mètres septante centimètres et une hauteur de deux mètres cinquante centimètres. Ce passage pourra être utilisé de la manière la plus absolue, sans restrictions ni réserves. Aucune entrave ne pourra être apportée à l'exercice de ce droit et aucun objet ne pourra y être déposé et aucun véhicule ne pourra y stationner. Cette servitude s'exercera au moyen du passage existant déjà actuellement. Les acquéreurs ont été autorisés à élever des constructions au-dessus de ce passage, mais à une hauteur de deux mètres cinquante centimètres au moins. L'entretien de ce passage se fera aux frais communs, pour les fonds dominant et servant.

Les futurs propriétaires et leurs ayants-droits seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations de la comparante, résultant des clauses qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### VII - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble prédécrit comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, quatre étages, et un local sur le toit, se décomposant comme suit

A) Sous-sol

1) **Parties communes** : hall, ascenseur, escalier, local "chauffage central" et local "compteurs d'eau", une cave commune, et une cave "citerne".

2) **Parties privatives** : neuf caves, numérotées de un à neuf, comprenant chaque fois la cave ainsi que la porte.

Les caves ne pourront être vendus qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; ils ne pourront être loués qu'à des occupants de l'immeuble. Ils est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription. Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

B) Rez-de-chaussée

1) **Parties communes** : hall, ascenseur, escalier, cour derrière le bâtiment et le passage.

2) **Parties privatives** : magasin avec porte d'entrée, hall, living, cuisine, salle de bain et deux chambres.

Indiqué par le cadastre comme "A. Rez"

C) Premier, deuxième, troisième et quatrième étage

Chaque étage comprend :

1) **Parties communes** : palier, escalier et ascenseur.

2) **Parties privatives** :

\* un appartement côté gauche comprenant : living, cuisine, hall, salle de bain et deux chambres, dont une avec balcon.

Indiqué par le cadastre comme suit :

- première étage : A.1.G.
- deuxième étage : A.2.G.
- troisième étage : A.3.G.
- quatrième étage : A.4.G.

\* un appartement côté droit, comprenant : living, cuisine, hall, salle de bain et deux chambres, dont une avec balcon.

Indiqué par le cadastre comme suit :

- première étage : A.1.D.
- deuxième étage : A.2.D.
- troisième étage : A.3.D.
- quatrième étage : A.4.D.

D/ Sur le toit : parties communes : le local technique, ne comprenant que des parties communes.

3<sup>e</sup> ad

La comparante a donné à chaque appartement un numéro comme suit :

- Appartement rez-de-chaussée - A. Rez - numéro un (001)
- Appartement A.1.D. - numéro cent et deux (102)
- Appartement A.1.G. - numéro cent et un (101)
- Appartement A.2.D. - numéro deux cents deux (202)
- Appartement A.2.G. - numéro deux cents et un (201)
- Appartement A.3.D. - numéro trois cents et deux (302)
- Appartement A.3.G. - numéro trois cent et un (301)
- Appartement A.4.D. - numéro quatre cents et deux (402)
- Appartement A.4.G. - numéro quatre cent et un (401)



### VIII - DIVISION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en dixmille/dixmillièmes et réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

Appartement 001 : mil trois cent trente-neuf	1.339
Appartement 102 : mil nonante huit	1.098
Appartement 101 : mil quarante deux	1.042
Appartement 202 : mil nonante huit	1.098
Appartement 201 : mil quarante deux	1.042
Appartement 302 : mil nonante huit	1.098
Appartement 301 : mil quarante deux	1.042
Appartement 402 : mil nonante huit	1.098
Appartement 401 : cent quarante deux	1.042
Cave 01 : trente-quatre	34
Cave 02 : huit	8
Cave 03 : sept	7
Cave 04 : huit	8
Cave 05 : quatre	4
Cave 06 : sept	7
Cave 07 : dix	10
Cave 08 : quinze	15
Cave 09 : huit	8
-----	
Ensemble dixmille/dixmillièmes	10.000

### IX - TOITURE

La toiture est une partie commune de l'immeuble.

L'accès à cette toiture est interdit, sauf pour l'entretien et les réparations

### X - DECLARATIONS

A l'exclusion des caves, et du magasin situé au rez-de-chaussée et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexes, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité

K697307

professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété. Le magasin au rez-de-chaussée est actuellement destiné à l'usage d'habitation.

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

#### DENOMINATION DU BUILDING

La comparante déclare dénommer le building "RESIDENCE KINDERMANS"

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

Le Notaire instrumentant certifie au vu des pièces requises par la loi, l'état civil des parties tel qu'énoncé ci-dessus.

#### FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge de la copropriété.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Zoutleeuw, en l'étude du notaire soussigné. A la date préindiquée. Et après lecture faite, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Geboekt te Tienen I op 24 januari 1996.  
vier blad twee verzending boek 693 bl.18 vak 12.  
Ontvangen duizend frank;  
voor De Ontvanger; (get.) Mia Coenen.

4-nd

/

1

REGLEMENT DE COPROPRIETE  
IMMEUBLE SITUE A WAREMME  
RUE GUSTAVE RENIER 64  
Residence KINDERMANS

CHAPITRE I. - INTRODUCTION

Article 1) Définition et portée du statut réel.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, il est établi comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à la transcription.

Article 2) Définition du règlement d'ordre intérieur.

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 à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière.

Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code Civil.

Article 3) Opposabilité.

1. Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées, s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs aux conditions déterminées par l'article 577-10 paragraphe 4, 1° et 2° du Code Civil.

A cette fin :

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux), devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être

5  
Vd  
Cp

venu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui en résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales de copropriétaires;

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou la naissance du droit réel sont rendues opposables aux dites personnes par la communication qui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

#### Article 4) Division.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droits et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

### CHAPITRE II.- DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

#### Article 5) Parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures) toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou 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 conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera.

#### Article 6) Parties communes.

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiments et terrain) qui sont affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble. Toute fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée. Toute hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

### CHAPITRE III. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### Article 7) Dénomination - siège

5-nd

*[Handwritten signature]*

L'association des copropriétaires porte la dénomination "Association des copropriétaires de la Residence Kindermans". Son siège est établi à Waremmé, Rue Gustave Renier 64.

#### Article 8) Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

#### Article 9) Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble 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 pourra 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.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

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 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les 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 ans au moins à compter de la dite 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 10) Patrimoine de l'association des copropriétaires.

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci 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 communs et nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien ... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes .

Article 11) Objet social.

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 12) Solidarité divise des copropriétaires.

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.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code Civil.

Article 13) 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 envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui a son tour en informe les autres copropriétaires.

CHAPITRE IV. - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPRO-PRIEAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 14) Particularités de la jouissance des parties privatives

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

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

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre, il en sera de même en cas d'existence d'un réseau ou de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la copropriété, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Article 15) Des limites à la jouissance des parties privatives.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des trois quarts des voix.

6.102  
/

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture) ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale.

Il est interdit de modifier, de déplacer, supprimer ou de remplacer par des radiateurs de calibre différent les radiateurs placés dans un appartement sans l'approbation préalable de l'assemblée générale.

\* **Caves et garages** : Les caves ne pourront être vendus qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; ils ne pourront être loués qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

#### Article 15 bis) Particularités de la jouissance de certaines parties communes.

La cour, derrière le building, fait partie des parties communes dont l'usage est réservé exclusivement et perpétuellement aux habitants du rez-de-chaussée.

En contrepartie, ce dernier supportera tous frais y afférent. Il n'a le droit d'y ériger aucune construction sans l'approbation préalable de l'assemblée générale.

#### Article 16) Transformations.

Les travaux de modification aux parties communes même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix, à l'exception des travaux absolument urgents lesquels peuvent être décidés et exécutés par le syndic.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux et les honoraires seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

#### Article 17) Situation juridique des parties communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

### CHAPITRE V. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN - REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Edi,

6

Article 18) Frais communs.

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation, de fonctionnement et d'entretien des choses communes ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes (générales). Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes et ne peuvent être modifiés que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

Article 19) Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des lots privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

Article 20) Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

Article 21) Frais communs générales - spéciales - à charge d'un seul.

Les charges communes sont divisées en :

1° les charges générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

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.

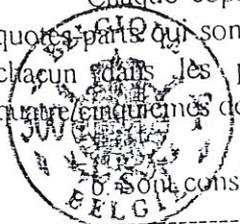
a. Sont considérées comme charges communes générales :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les frais d'administration;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qui sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

b. Sont considérées comme charges communes particulières :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par certains des copropriétaires;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par certains des copropriétaires.



*[Handwritten signature]*

*7° nel*  
*/*

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

c. Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes, devra supporter seul cette augmentation.

Article 22) Recettes communes.

Les recettes communes éventuellement provenant des parties communes seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

CHAPITRE VI. - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 23) Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Article 24) Validité de constitution de l'assemblée générale.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Article 25) Assemblées.

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heur et lieu indiqués par celui qui convoque.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jour et heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Article 26) Convocations.

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de cinq jours francs au moins, et de dix jours francs au plus.

Article 27) Ordre du jour.

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, il est

loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.

Le point libellé "diverse" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

#### Article 28) Indivision des voix.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée est suspendu, jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

#### Article 29) Mandat.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic.

#### Article 30) Droit de vote.

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

Toutefois, 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.

#### Article 31) Quorum.

L'assemblée 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.

#### Article 32) Délibérations - Majorité.

a. Délibérations : Chaque copropriétaires 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.

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

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 jour au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

*[Signature]*

*[Signature]*  
/

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de répartir les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents et représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillant seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillième qu'ils possèdent dans les parties communes.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Ce registre est signé par le président, les assesseurs, et le syndic.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble 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 ou à ces dépenses.

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

1° à la majorité des trois/quart des voix :

- 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 :

- 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 de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble 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.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

*2021*

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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 de l'immeuble;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par la loi ou le présent règlement.

#### Article 33) Procès-verbaux - Registre.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

### CHAPITRE VII. - SYNDIC

#### Article 34) Nomination.

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révocable ad nutum par l'assemblée générale.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

#### Article 35) Attributions du syndic.

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

Le syndic a la faculté de subdéléguer partiellement ses pouvoirs sous sa propre responsabilité.

#### Article 36) Comptabilité.

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

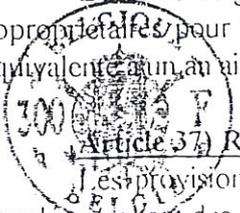
L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an ainsi, le cas échéant, qu'aux dépenses extraordinaires.

#### Article 37) Recouvrement des créances.

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvertes à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure produiront d'office un intérêt égal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

K697310



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

1

Article 38) Délégation de loyer.

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède le prescrit du présent article.

CHAPITRE VIII. - DIVERS

Article 39) Adresse - Communications.

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au cessionnaire ou concessionnaire des ces droits.

Article 40) Différends.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, 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 le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement 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 l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité 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.

Article 41) Election de juridiction.

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seuls les Tribunaux de Liège seront compétents.

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### CHAPITRE I. - ASSURANCES

#### Article 1) - Assurances.

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, chutes d'avions, dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par un ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couvert par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours contre eux.

La première police est souscrite auprès de la Société Anonyme C.G.E.R. Assurances.

#### Article 2) Expéditions.

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

#### Article 3) Primes à charge d'un seul.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### Article 4) Assurances particulières.

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédant d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### Article 5) Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

### CHAPITRE II. - ENTRETIEN ET ASPECT

#### Article 6) Ensemble à obtenir.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassies, garde-corps et volets, devant être faits aux époques fixées suivant un établi par l'assemblée générale (Quant aux rideaux des fenêtres de la façade principale, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréées par l'assemblée générale).

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

#### Article 7) Accès.

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyages des parties communes et des différents compteurs (eau, gaz, électricité); il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre ni les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement, et éventuellement des parties privatives y annexés, à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être connus, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

#### Article 8) Harmonie et style de la façade.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades ni enseignes, ni réclames et autres objets.

### CHAPITRE III. - ORDRE INTERIEUR

Article 9) Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 10) Il ne pourra être fait, au profit des locaux privés, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

Article 11) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques

Article 12) Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder dans l'immeuble des animaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée, entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

#### CHAPITRE IV - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

##### Article 13) Service des eaux.

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic. Les frais de la consommation y afférent, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

2) chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

##### Article 14) Chauffage.

L'immeuble est équipé d'un chauffage central au mazout.

Le chauffage est assuré par une chaudière commune, constituant des parties générales communes à l'ensemble de l'immeuble.

Il existe, dans chaque appartement ou magasin, un compteur particulier permettant de mesurer la consommation en chauffage, lequel compteur servira à déterminer la quote-part de chaque occupant d'un appartement ou magasin dans l'ensemble des frais de chauffage de l'immeuble.

Les frais de consommation de chauffage sont des dépenses communes générales, mais qui se régleront au prorata de la consommation réelle de chaque copropriétaire ou occupant d'une partie privative de l'immeuble, laquelle est mesurée par le compteur individuel dont question ci-avant.

Les frais de consommation de chauffage se régleront par des versements anticipés provisionnels trimestriels, effectués sur un compte en banque ouvert par le gérant au nom de la copropriété de l'ensemble de l'immeuble.

Les frais de location des compteurs et les frais de consommation pour les parties communes incombent à tous les copropriétaires d'appartements dans la proportion des quotités dans les parties communes.



##### Article 15. - Electricité.

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et caves. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire d'appartements.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

M. nol

*[Handwritten signature]*

Il existe un compteur commun pour la consommation d'électricité des parties communes (éclairage et ascenseur).

La consommation électrique mesurée par le compteur commun (et par le compteur propre à l'ascenseur), constitue une charge commune générale.

## CHAPITRE V. - MORALITE - TRANQUILLITE

### Article 16) Obligations de bienséance.

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours utiliser l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

\* Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement et de bureau. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portées à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous les jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et halls d'entrée.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audio-visuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements.

### Article 17) Transmissions des obligations.

Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés, à la demande des copropriétaires.

### Article 18) Interdictions.

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matière inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

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

Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

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

#### Article 19) Divers.

Les copropriétaires et leurs ayants droit, doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

#### Article 20) Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Les comparants se réservent le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

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

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A l'entrée commune, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur ces boîtes aux lettres peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Il est en outre arrêté ce qui suit, à titre de dispositions transitoires du règlement de copropriété, lesquelles cesseront leurs effets de plein droit le jour de l'acquisition de la personnalité juridique par l'association des copropriétaires conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

#### 1. Mandat au syndic

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner au paiement le propriétaire en défaut.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic, qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz, et électricité, les fournisseurs divers, administrations, etcetera.

*S. C. (C. 1)*  
*1*

*12/nd*  
*1*

En justice, il représente les copropriétaires dans leur ensemble vis-à-vis des tiers tant en demandant qu'en défendant.

2. Référence à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présents statuts et règlement d'ordre intérieur, il est référé conventionnellement aux dispositions du Code Civil, telles que modifiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (à l'exception du titre IV de ladite loi).

3. Nomination d'un syndic provisoire

Est désigné comme syndic provisoire Madame Marcelle KINDERMANS, comparante, ici présent et qui accepte.

Ces fonctions prendront fin lors de la première assemblée générale des copropriétaires qui se tiendra dans les quinze jours de la vente de la dernière unité privative dépendant de l'immeuble dont question aux présentes.

<b>TABLE DE MATIERES</b>
--------------------------

\* REGLEMENT DE COPROPRIETE

- CHAPITRE I. - INTRODUCTION

Article 1 : Définition et portée du statut réel.

Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur.

Article 3 : Opposabilité.

Article 4 : Division.

- CHAPITRE II. - DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Article 5 : Parties privatives.

Article 6 : Parties communes.

- CHAPITRE III. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 7 : Dénomination - Siège.

Article 8 : Personnalité juridique - Composition.

Article 9 : Dissolution - Liquidation.

Article 10 : Patrimoine de l'association des copro-prié-taires.

Article 11 : Objet social.

Article 12 : Solidarité divisée des copropriétaires.

Article 13 : Actions en justice.

- CHAPITRE IV.- DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 14 : Particularités de la jouissance des parties privatives.

Article 15 : Des limites à la jouissance des parties privatives.

Article 15bis : Particularités des certaines parties communes.

Article 16 : Transformations.

Article 17 : Situation juridique des parties communes.

- CHAPITRE V. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN - REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 18 : Frais communes.

*Handwritten signature and initials in the bottom left corner.*

- Article 19 : Impôts.  
 Article 20 : Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.  
 Article 21 : Frais communes générales - spéciales - ) charge d'un seul.  
 Article 22 : Recettes communes.

- CHAPITRE VI. - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

- Article 23 : Pouvoirs.  
 Article 24 : Validité de constitution de l'assemblée générale.  
 Article 25 : Assemblées.  
 Article 26 : Convocations.  
 Article 27 : Ordre du jour.  
 Article 28 : Indivision des voix.  
 Article 29 : Mandat.  
 Article 30 : Droit de vote.  
 Article 31 : Quorum.  
 Article 32 : Délibérations - Majorité.  
 Article 33 : Procès-verbaux - Registre.

- CHAPITRE VII. - SYNDIC

- Article 34 : Nomination.  
 Article 35 : Attribution du syndic.  
 Article 36 : Comptabilité.  
 Article 37 : Recouvrement des créances.  
 Article 38 : Délégation de loyer.

- CHAPITRE VIII. - DIVERS

- Article 39 : Adresse - Communications.  
 Article 40 : Différends.  
 Article 41 : Election de juridiction.

\* REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- CHAPITRE I. - ASSURANCES

- Article 1 : Assurances.  
 Article 2 : Expéditions.  
 Article 3 : Primes à charge d'un seul.  
 Article 4 : Assurances particulières.  
 Article 5 : Mobiliés - risques locatifs - Recours des voisins.

- CHAPITRE II. - ENTRETIEN ET ASPECT

- Article 6 : Ensemble à obtenir.  
 Article 7 : Accès.  
 Article 8 : Harmonie et stle de la façade.

- CHAPITRE III. - ORDRE INTERIEUR

- Articles 9 à 12.

,13-uc  
/

