

2331/09

2331/2009

ac Statut Immobilier
(HSC 10/11/12 p. 26)

ACTE DE BASE
"RESIDENCE LIBON"
RUE LIBON, 5 À VERVIERS

30 DECEMBRE

L'AN DEUX MILLE NEUF, LE TRENTE DECEMBRE
DEVANT NOUS, MAITRE ALINE HUGÉ NOTAIRE A LIEGE,
NOTAIRE ASSOCIÉ DE LA SOCIÉTÉ "MOTTARD & HUGÉ -
NOTAIRES ASSOCIÉS", SOCIÉTÉ CIVILE AYANT PRIS LA
FORME D'UNE SPRL À LIÈGE,

ACTE DE
BASE

A COMPARU

1010
113 33



NA00002206

2009-2331

113.

Ici représentée, conformément à

Ci-après dénommée "Le comparant".

Le comparant, préalablement au statut immobilier qui
fait l'objet des présentes, Nous a exposé et requis
d'acter ce qui suit :

1.- EXPOSÉ PRÉALABLE

a) Description du bien

Le comparant déclare et garantit être propriétaire
du bien suivant :

Ville de Verviers - 1^{ère} division - anciennement
Verviers, partie de l'article 15221 de la matrice
cadastrale (RC : 1.368,-) :

Une maison d'habitation sur et avec terrain siée rue
Libon, 5, cadastrée suivant matrice cadastrale
récente et titre sous section D, numéro 415 P 5,



Verviers (Verviers)

1

premier acte

pour une contenance d'après titre et cadastre de deux cent trente-cinq mètres carrés.

Urbanisme

Pour satisfaire au Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, il est fait les déclarations suivantes :

Il est fait mention par le propriétaire, sur base des renseignements en sa possession, que d'après les plans d'aménagement (et le cas échéant le schéma de structure communal) actuellement en vigueur; le bien objet des présentes :

- est situé dans une zone d'habitat, au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979 ;
- est situé en zone de constructions fermées sur une profondeur de 16 mètres et le reste en zone de cours et jardins dans le périmètre du plan communal d'aménagement 6 approuvé par arrêté royal du 25 août 1967 ;
- est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005 avec égouttage existant en voirie ;
- n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou de permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1988 ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

En outre, par envoi recommandé avec accusé de réception, le notaire soussigné a fait demande de renseignements urbanistiques, conformément à l'article 150 du Code précité; la Commune a répondu, par courrier du 9 décembre 2009, ce qui est susmentionné, en substance.

Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du décret du dix-sept juillet deux mille huit visant à modifier l'article 150 bis du CWATUP en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'urbanisme numéro 1 publié au moniteur belge du onze août deux mille huit le notaire constate que à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisées de la région wallonne relative au statut administratif des immeubles. Interrogée à cet effet, la commune a répondu dans le courrier susmentionné.

En application du même Code, le comparant est informé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphes 1 et 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- qu'en vertu du dit article, nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, créer un nouveau logement dans une construction existante ;



PAGE ANNULEE

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Sans préjudice à ce qui précède, le propriétaire déclare ne pas avoir connaissance de mesures urbanistiques ou de protection particulières prises ou projetées, à quelque titre que ce soit, et qui pourraient concerner le bien objet des présentes.

Il déclare en outre que les constructions qu'il aurait érigées ou modifications qu'il aurait apportées au bien vendu l'ont été dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Il précise également qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes est divisé en quatre logements distincts depuis l'année 1991 au plus tard.

Le bien était composé de quatre unités d'habitation lorsque la société S.W.M. a acquis l'immeuble. Le propriétaire déclare que cette division en logements distincts est par ailleurs établie par la présence de quatre compteurs électriques distincts, datant de 1991, comme l'atteste la date figurant sur les dits compteurs.

b) Copropriété

En vue de permettre sa réalisation en propriété privatives distinctes, le comparant déclare vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété forcée et nous requiert d'acter l'acte de base suivant. La résidence sera dénommée « Résidence LIBON »

2.- ACTE DE BASE

SECTION UN - DÉCLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

a) En vue de permettre le transfert de propriété et les attributions de lots privés ainsi que toutes autres opérations juridiques à réaliser relativement à l'immeuble prédécrit, le comparant déclare opérer la division de l'immeuble prédécrit en parties privatives, destinées à devenir propriétés divisées et privées et en parties communes, destinées à la

PAGE ANNULEE

copropriété, en ce compris le terrain d'assiette, le tout en exécution de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577/bis du Code Civil et de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété (et instaurant dans celui-ci les articles 577-2 à 577-14), telles que ces parties privatives et communes seront décrites ci-après et résulteront du présent acte et de ses annexes.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts et susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre-vifs et par décès ou de tous autres contrats. Chacun de ces lots privés est composé d'une partie en propriété privative et exclusive et d'une quote-part dans les parties communes de l'immeuble en copropriété forcée et permanente.

En conséquence, chaque lot privé, tel qu'il résultera de la division de l'immeuble, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative et exclusive proprement dites et, comme accessoire nécessaire, une fraction -ci-après fixée- dans les parties communes, en ce compris le terrain d'assiette.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé emportera de droit l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de biens privatifs dans la Résidence, tant pour eux-mêmes que pour leurs cessionnaires, ayants-droit et successeurs à tous titres, seront tenus de respecter en tous points et de se conformer au présent acte de base et au règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble et, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse de l'existence des statuts de

PAGE ANNULEE

l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants-droit.

Plans.

Les plans de la Résidence ont été dressés en date du 30 décembre 2009 par la SPRL ARCHITECTURE et CONTEXTE, société d'Architectes à Dison.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de faire transcrire lesdits plans.

Ces documents resteront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante et être enregistrés avec lui, après avoir été signés par le comparant et le notaire.

SECTION DEUX - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Ville de Verviers - 1^{ère} division - anciennement Verviers, partie de l'article 15221 de la matrice cadastrale (RC : 1.368,-) :

Une maison d'habitation sur et avec terrain sise rue Libon, 5, cadastrée suivant matrice cadastrale récente et titre sous section D, numéro 415 P 5, pour une contenance d'après titre cadastre de deux cent trente-cinq mètres carrés.

SECTION TROIS - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE, EN TENANT COMPTE DE LA VALEUR RESPECTIVE DE CELLES-CI.

Paragraphe un : tableau des quotités

Les quotités de copropriété attachées à chaque lot privé sont fixées forfaitairement et souverainement par les comparants.

Leur affectation est ventilée en considération des lots tels qu'ils sont décrits au titre deuxième, ci-après.

En tout état de cause, les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privés ou des éléments des parties communes y attachées (notamment par suite de transformation, amélioration ou toute autre cause) n'auront aucune incidence sur le nombre de quotités de copropriété attachées à ces lots.

Toute erreur relative à la détermination du nombre de quotités de copropriété affectées à un lot pourra

PAGE ANNULEE

toujours être rectifiée dans un acte authentique ultérieur, dont les frais incombent à la partie requérante. Aucune erreur ni aucune modification ultérieure du nombre de quotités de copropriété affectées à un lot ne pourront donner lieu à indemnité en faveur de qui que ce soit, ni à diminution ou majoration du prix antérieurement convenu.

Les répartitions des quotités ci-après ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes générales ou spéciales afférentes à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privés, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

Cette répartition s'impose à tous les copropriétaires.

Les parties communes sont divisées en cent/centièmes 100/100èmes. Elles sont en copropriété et en indivision forcée et ne sont donc point sujettes à partage.

L'immeuble est divisé en quatre lots ainsi composés:

LOT 1 :

Etant constitué des niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une contenance approximative de cent nonante-deux mètres carrés vingt-huit décimètres carrés, repris sous teinte rouge et sous lot 1 au plan dont question supra, et comprenant:

en propriété privative et exclusive

le sous-sol et le rez-de-chaussée proprement dits, ainsi que l'usage privatif de l'ensemble jardin (partie commune) ;

en copropriété et indivision forcée

quarante et un/centièmes des parties communes, y compris le

41/100èmes



Quatrième pte

PAGE ANNULÉE

terrain.

LOT 2 :

Etant constitué du niveau de l'entresol rez/premier étage et du niveau premier étage de l'immeuble, d'une contenance approximative de nonante et un mètres carrés cinquante décimètres carrés, repris sous teinte verte et sous lot 2 au plan dont question supra, et comprenant:

en propriété privative et exclusive

le niveau du premier étage proprement dit ;

en copropriété et indivision forcée

dix-neuf/centièmes des parties communes, y compris le terrain.

19/100èmes

LOT 3 :

Etant constitué du niveau du deuxième étage de l'immeuble, d'une contenance approximative de septante-quatre mètres carrés dix décimètres carrés, repris sous teinte bleue et sous lot 3 au plan dont question supra, et comprenant:

en propriété privative et exclusive

le niveau du troisième étage proprement dit ;

en copropriété et indivision forcée

quinze/centièmes des parties communes, y compris le terrain.

15/100èmes

LOT 4 :

Etant constitué des niveaux du troisième étage ainsi que des combles de l'immeuble, d'une contenance approximative de cent quarante-cinq mètres carrés, repris sous teinte rose et sous lot 4 au plan dont question supra, et comprenant:

en propriété privative et

PAGE ANNULEE

exclusive

le niveau du troisième étage ainsi que le niveau des combles proprement dits ;

en copropriété et indivision forcée

vingt-cinq/centièmes des parties communes, y compris le terrain.

Cent/centièmes

25/100èmes

100/100èmes

DIVISION OU ADDITION DE LOTS

Moyennant obtention des autorisations administratives nécessaires, il est permis de séparer des parties privatives d'un même lot. Il ne pourra y avoir plus d'une entité par niveau.

Il est permis de réunir ou de séparer des parties privatives d'étages différents pour en former des parties privatives en duplex qui seront réunies par un ou plusieurs escaliers intérieurs, ou faire deux appartements d'un duplex.

Dans ces cas, les quotes-parts des parties communes attachées à ces propriétés privatives séparées ou réunies seront scindées ou additionnées.

Paragraphe deux : Choses privatives.

Font l'objet de la propriété privative les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont privatives notamment les choses suivantes :

A.- Les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels:

- les planchers, carrelages et autres revêtements,
- le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations,
- les vitres et châssis de fenêtres dont l'aspect esthétique ne pourra jamais être modifié,
- les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton,
- les portes palières qui ne devront jamais rompre l'uniformité avec les autres portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives,
- les menuiseries et quincailleries,
- les installations sanitaires,



PAGE ANNULEE

- les installations électriques,
- les installations de l'ouvre porte intérieur, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi.

B.- Les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements, et les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun, qui devront être d'un modèle uniformisé pour l'ensemble de l'immeuble,

sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Paragraphe trois :

L'immeuble comprend en outre les locaux communs suivants décrits aux plans ci-annexés et repris sous teinte mauve ou sans coloris :

A.- SOUS-SOL toutes canalisations, ventilations, conduites, chutes et chambres de visite à l'usage des communs, avec leurs appareillages et accessoires.

B.- REZ-DE-CHAUSSEE le hall d'entrée commun, la cage d'escalier et le jardin.

C.- AU PREMIER ETAGE la cage d'escalier, la gaine technique.

D.- AU DEUXIEME ETAGE la cage d'escalier et la gaine technique.

E.- AU TROISIEME ETAGE la cage d'escalier et la gaine technique.

F.- AU NIVEAU DES COMBLES la cage d'escalier et la gaine technique.

G.- AU NIVEAU DE LA TOITURE les toitures proprement dites, avec leurs ossatures, leurs isolations et leur couverture ou revêtement ; les gouttières et canalisations d'évacuation des eaux pluviales ; toutes gaines, canalisations, ventilations à usage commun ; l'exutoire de fumée, lucarne.

PAGE ANNULEE

Paragraphe quatre : Choses communes.

Sont communes les parties de bâtiment ou de terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Sont communes notamment les choses suivantes :

Choses en indivision générale entre tous les copropriétaires indistinctement :

- le terrain bâti,
- les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis,
- les revêtements et la décoration des façades, tels que corniches, gouttières, descentes d'eau pluviale, seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, balcons et terrasses, à l'exception de la terrasse privative du quatrième étage, ainsi que leurs garde-corps, balustrades, barreaux et revêtements,
- les gaines et têtes de cheminée,
- les gîtages,
- la toiture avec son recouvrement et les tuyaux de descente,
- les cages d'escaliers, paliers, halls communs et leurs accessoires tels que les rampes et les balustrades,
- le réseau général d'égout, les fosses, les sterfputs et leurs accessoires,
- les canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone, de radiodistribution, de télédistribution, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent et tous leurs accessoires tels que minuteriers, points lumineux, prises et interrupteurs, vannes et robinets,
- les décharges, les chutes et les aéras,
- en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous ces lots,
- l'ouvre porte de la porte d'entrée de l'immeuble et la parlophonie.

Ces choses appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-avant.

3.- SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES



ff

ny

Signature

à l'acte noté

PAGE ANNULEE

1°) Servitudes du père de famille

La division de l'immeuble prédécrit en entités et en lots privés distincts et sa soumission au régime de l'article 577-2§9 et suivants du Code Civil, amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les lots privés, et entre ceux-ci et les parties communes. Ces rapports d'interdépendance constituent des situations de fait qui, par la division effective de l'ensemble en propriétés privées distinctes, sont constitutives de servitudes par destination du père de famille (articles 692 et suivants du Code Civil).

Dans cette catégorie, il faut ranger, non limitativement :

- les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur l'autre ou de propriétés privées sur la copropriété et inversement;
- l'existence et/ou le passage à travers des propriétés privées et/ou des parties communes de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation ;
- l'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'égouts et chambres de visite, et spécialement les descentes de toiture telles que figurées au plan ci-après annexé ;
- en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes et/ou les lots privés.

Il est notamment précisé ce qui suit en ce qui concerne le jardin situé au niveau du rez-de-chaussée : le Lot 1 en aura exclusivement l'usage et la jouissance privative, à charge d'en assurer seul l'entretien, étant précisé que les ouvertures et prises d'air des étages peuvent subsister.

Le dit jardin pourra néanmoins servir à l'évacuation de l'ensemble des occupants de la Résidence en cas d'incendie. Un dispositif de sécurité pourra y être installé si les pompiers l'exigent.

PAGE ANNULEE

2°) Renonciation à 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.

4.- RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

SECTION UN - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Paragraphe un : Choses privatives

1. PRINCIPE

Les propriétaires disposent et jouissent de leur lot respectif dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

2. DIVISION DE LOTS

Il est interdit aux propriétaires de diviser un lot ou de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice, sauf ce qui est prévu ci-avant sous le titre "Acte de base". Il est interdit de vendre des caves à des personnes non déjà propriétaires dans la Résidence.

3. RÉUNION DE LOTS

Des communications peuvent être établies entre deux ou plusieurs lots appartenant au même propriétaire en se conformant à ce qui est prévu ci-après pour les travaux aux choses privatives.

4. ÉLÉMENTS PRIVATIFS INTÉRESSANT LA COPROPRIÉTÉ

- a) Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtre, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.



Représentant

PAGE ANNULEE

b) Les fenêtres en façade ne peuvent être masquées que par des stores ou tentures sur la façade visible à rue.

c) Travaux aux choses privatives

a) Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic en réfère à un architecte.

L'assemblée générale peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance dudit architecte dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution de ces travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte, ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

b) Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété, ils exposent par leur inaction les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque; le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par l'assemblée générale.

d) Location

a) Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location par leur propriétaire qu'à des personnes honorables et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

b) Les propriétaires sont tenus de reproduire, dans les baux qu'ils concluent avec leur locataire, l'obligation de respecter les présents statuts et l'éventuel règlement d'ordre intérieur.

c) Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer suffisamment leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres propriétaires de l'immeuble et des voisins.

d) Les propriétaires sont tenus de communiquer au syndic les coordonnées des locataires.

PAGE ANNULEE

e) Les propriétaires donnent par les présentes mandat au syndic de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

f) En cas d'inobservation des statuts de l'immeuble par un usager, le propriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

e) Mode d'occupation

a) Les lots privatifs devront être occupés "en bon père de famille", de façon à ne pas troubler la tranquillité des autres habitants de l'immeuble.

b) Les lots seront utilisés à usage d'habitation ou de bureaux, moyennant les autorisations administratives nécessaires, à l'exclusion de tout usage de commerces.

c) L'usage d'antennes paraboliques ou autres sur les balcons est interdit.

d) L'usage des instruments de musique et des appareils de diffusion est autorisé, pour autant qu'ils ne soient pas une cause de trouble pour les autres occupants de l'immeuble.

e) Les animaux sont tolérés dans l'immeuble pour autant qu'ils ne causent, de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres habitants.

f) L'entretien annuel des chaudières est obligatoire, ainsi que le ramonage des cheminées.

g) Les occupants ne pourront mettre aux fenêtres en façades, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres. Les plaques professionnelles sont autorisées.

f) Parties communes de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative

Il est stipulé que le jardin de l'immeuble est avant tout une partie commune à l'ensemble; toutefois, il est affecté à la jouissance exclusive du lot 1, de telle sorte que les frais d'entretien incomberont entièrement au lot 1.

Le propriétaire du lot 1 - auquel est rattaché le jardin - devra spécialement veiller à l'entretien régulier dudit jardin.

g) Sécurité

PAGE ANNULEE

Les occupants doivent se conformer aux règlements de police concernant les conduites d'électricité, d'eau et éventuellement de gaz.

h) Consommations individuelles

Les consommations individuelles d'eau, gaz et électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire. S'il n'existe pas de compteurs individuels, ces consommations et frais seront établis par le syndic sur base des compteurs de passage.

Paragraphe deux : Choses communes.

1. PRINCIPE

Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires ou occupants.

Est contraire à ces principes tout fait d'un propriétaire qui met obstacle à l'usage des locaux communs (encombrement par des objets et instruments, exécution de travaux ménagers, etc ..).

Pour autant qu'elle intéresse la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commande et autres activités nécessaires des propriétaires peuvent être soumises aux prescriptions d'un règlement d'ordre intérieur.

2. MODIFICATIONS A LA CHOSE COMMUNE

Par dérogation aux alinéas précédents, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

3. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

a.- PRINCIPES

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, dans la proportion de la quote-part de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Les réparations et travaux seront répartis en deux catégories: les réparations urgentes et les réparations non urgentes.

PAGE ANNULEE

Le syndic a les pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère urgent sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Les travaux non urgents doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant au moins un/quart des quote-parts des parties communes à la plus prochaine assemblée générale. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix et seront alors obligatoires pour tous.

b.- ACCÈS AUX LOCAUX PRIVATIFS

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privatifs, occupés ou non, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent aussi donner accès à leurs locaux sans indemnités, aux architectes et hommes de métier exécutant des réparations et des travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

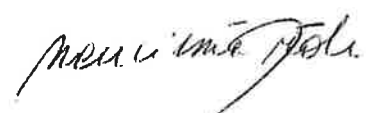
A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être communiqués au syndic, de manière à pouvoir accéder à ces locaux si la chose est nécessaire; cette remise de clé pourra se faire sous enveloppe fermée. Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

c.- INCONVENIENTS DUS AUX TRAVAUX

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-avant, quelle qu'en soit la durée.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients d'une interruption momentanée des



PAGE ANNULEE

services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou privatives. Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux seront nettement délimités par le syndic.

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

4.- ASPECT DE L'ÉDIFICE

L'assemblée générale détermine l'endroit où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers lots.

Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée générale.

5.- DOMMAGES CAUSÉS PAR UNE CHOSE COMMUNE OU PAR UN PRÉPOSE DES COPROPRIÉTAIRES

La réparation du dommage causé à la personne ou au bien d'un propriétaire par une chose ou par un préposé de l'association des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

6.- RECOURS CONTRE UN OU PLUSIEURS COPROPRIÉTAIRES

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice en vue, soit de contraindre un propriétaire ou un occupant à respecter les statuts de l'immeuble, soit de mettre fin aux troubles qu'il cause à l'un de ses consorts, indépendamment de toutes infractions aux conventions communes.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic, qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

PAGE ANNULEE

SECTION DEUX - CRITÈRES ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES

1.- ÉNUMÉRATION DES CHARGES

Les charges et frais communs sont, de façon générale ceux qui ont trait :

- a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes, le coût des consommations des installations communes et de location des compteurs, le montant des indemnités dues par l'association des copropriétaires, les primes d'assurance relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires; les frais de procédure intéressant l'association des copropriétaires, les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un propriétaire, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit et, en général, tous autres frais et charges exposés par tous les copropriétaires ou dus par l'association des copropriétaires.
- b) A la réparation d'un dommage causé à la personne ou la chose d'un habitant de l'immeuble par un préposé de l'association des copropriétaires ou par une chose commune.

Les copropriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

2.- RÉPARTITION DES CHARGES

Les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes, c'est-à-dire en fonction de la valeur actuelle des biens, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

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

3.- PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic est autorisé à réclamer aux propriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Cette provision devient un actif commun.

PAGE ANNULEE

Le compte des charges communes est établi trimestriellement.

Il doit être payé au plus tard, dans les trente jours de l'envoi.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

4.- INDEMNITÉS DUES POUR RETARD DE PAIEMENT DES CHARGES

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après ce délai de trente jours, encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire d'un pour cent par mois, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Le syndic pourra adresser une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision; celle-ci vaudra mise en demeure.

Le copropriétaire restant en défaut de payer malgré cette mise en demeure, pourra être poursuivi en justice par le syndic.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros au premier rappel, de dix euros au second rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi que, pour tout litige qui serait transmis à un avocat, une somme forfaitaire de septante-cinq euros pour frais de dossier.

Toutes les indemnités et pénalités ci-avant sont liées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'index de départ étant celui du mois qui précède la date des présents statuts.

L'adaptation se fera à la date d'application sur base de la formule suivante :

$$\frac{\text{indemnités ci-avant} \times \text{index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'index nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Toutes les indemnités versées en exécution de ce qui précède feront partie du fonds de réserve de l'association des copropriétaires.

5.- INTÉRÊTS DE RETARD

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de l'association des copropriétaires sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux légal

PAGE ANNULEE

annuel, majoré de deux pour cent, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

6.- RECOUVREMENT FORCÉ DES FRAIS COMMUNS

A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de payer les indemnités et/ou intérêts prévus ci-avant ou à défaut de couvrir ce dernier de leurs parts des dépenses communes dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le syndic dispose des moyens de contrainte repris ci-après :

- a) assigner le défaillant en paiement des sommes dues,
- b) toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant; délégation des loyers -contractuelle et irrévocable- étant donnée par la présente au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers l'association des copropriétaires. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.
- c) Réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de sa contribution aux charges communes, la quote-part du défaillant dans les dépenses de l'association des copropriétaires.

7.- LOCATION ET CHARGES COMMUNES

Le syndic n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires; néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir :

- a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation,
- b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien, ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

8.- INDIVISION ORDINAIRE - USUFRUIT

PAGE ANNULEE

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, ou démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit seront solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de l'association des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes audit lot.

9.- RECETTES COMMUNES

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'association des copropriétaires, dans la mesure de leur quote-part dans les parties communes.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes.

Il en donne valablement quittance.

10.- CESSION D'UN LOT

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

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

1°) le propriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a

PAGE ANNULEE

pas joui effectivement des partis communes; le décompte est établi par le syndic.

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

Toutefois, il est permis aux parties de stipuler entre elles que l'acheteur paiera au vendeur, en plus du prix de la vente, une somme correspondant à la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires; à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de gérance.

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

On entend par "date de la transmission" celle où la cession a acquis date certaine, soit par l'enregistrement de la promesse de vente, soit par la passation de l'acte notarié de vente, soit par le décès d'un des signataires de la promesse de vente, conformément à l'article 1328 du code civil.

11.- FONDS DE RESERVE

L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts, 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 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 renouvellement de peintures extérieures, de l'ascenseur, de la toiture, réparations au gros oeuvre, et caetera.

SECTION TROIS - ASSURANCES

1.- PRINCIPE

L'assurance peut avoir pour objet :

- a) le bâtiment et son contenu,
- b) la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires en diverses circonstances.

pour info

PAGE ANNULEE

L'assemblée générale détermine les risques à couvrir et les montants pour lesquels ils doivent être assurés.

Le syndic est habilité pour représenter l'association des copropriétaires à l'égard des assureurs, sans devoir justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

Le syndic souscrit les contrats d'assurance, acquitte les primes et encaisse les indemnités au profit de l'association des copropriétaires.

Les primes des contrats d'assurance auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme des dépenses communes qui incombent à tous les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Si une surprime ou un supplément de prime est dû en raison de la profession exercée par un copropriétaire ou un occupant ou pour quelque autre cause, la surprime ou le supplément de prime est à la charge exclusive du copropriétaire intéressé, sauf son recours éventuel contre l'occupant.

2.- ASSURANCES DU BATIMENT CONTRE L'INCENDIE ET LES RISQUES ACCESSOIRES

Une police unique est souscrite au nom de l'association des copropriétaires pour couvrir les risques d'incendie et les dommages qui sont la conséquence de l'incendie, ainsi que les bris de glace, les dégâts des eaux.

Cette assurance couvre tant les parties communes que les parties privatives.

Les capitaux assurés sont répartis entre les parties privatives au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Il est loisible à chaque copropriétaire de contracter pour son compte personnel et à son profit exclusif une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seul les charges et les primes.

Chaque occupant de l'immeuble doit contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires les objets mobiliers garnissant les locaux qu'il occupe.

3.- ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

PAGE ANNULEE

Une police unique est souscrite au nom de l'association des copropriétaires pour couvrir sa responsabilité civile, et notamment du chef de :

- a) Dommages résultant du mauvais état ou du mauvais entretien du bâtiment (article 1386 du Code civil), qu'il s'agisse des parties communes ou des parties privatives,
- b) Dommages du fait du personnel employé par l'association des copropriétaires (article 1384 du Code civil),
- c) Dommages résultant de toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à charge de l'ensemble des copropriétaires et de certains d'entre eux.

Cette police contiendra la stipulation que sont considérés comme tiers les copropriétaires, les locataires, les occupants à un titre quelconque, le syndic, les personnes au service de l'association des copropriétaires, ou d'un occupant de l'immeuble. Les indemnités sont affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance de l'indemnité, le surplus est réclamé par le syndic à celui qui en est reconnu civilement responsable.

4.- DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DE L'IMMEUBLE

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

En cas de destruction partielle, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée.

S'il s'agit de la reconstruction totale de l'immeuble, elle statue à l'unanimité des voix.

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 les parties communes.

SECTION QUATRE - DE LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

PAGE ANNULEE

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1°.- La naissance de l'indivision par la vente d'un lot au moins,

2°.- La transcription du présent acte à la conservation des hypothèques.

Elle porte la dénomination :

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA "RÉSIDENTE LIBON" SISE RUE LIBON, 5 À Verviers.

Elle a son siège dans cet immeuble.

Elle a pour objet la conservation et l'administration de cet immeuble.

Tous les copropriétaires sont membres de cette association; ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.

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 dans les conditions fixées par les lois en la matière.

SECTION CINQ - RÈGLES RELATIVES AU MODE DE CONVOCATION, AU FONCTIONNEMENT ET AUX POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

1°.- L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, exception faite de ceux attribués par la loi ou les présents statuts au syndic ou à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires a les pouvoirs les plus étendus d'administration de l'immeuble dans l'intérêt commun.

2°.- Chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu

PAGE ANNULÉE

jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

3°.- a) L'assemblée générale ordinaire se tiendra chaque année le premier mardi du mois d'avril à vingt heures au rez-de-chaussée de l'immeuble, ou à défaut dans tout autre lieu repris dans la convocation.

Cette convocation sera envoyée à chaque copropriétaire par courrier ordinaire quinze jours d'avance au moins; elle contiendra l'ordre du jour.

b) L'assemblée générale peut aussi être convoquée extraordinairement par le syndic ou par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

Cette convocation sera envoyée à chaque copropriétaire par lettre recommandée quinze jours d'avance au moins; elle contiendra l'ordre du jour et indiquera les jour, heure et lieu de la réunion.

c) L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Chaque copropriétaire a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour en le notifiant par lettre recommandée au syndic, au moins dix jours avant la date de l'assemblée.

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

d) La première assemblée générale et chaque assemblée générale ordinaire désigneront le président à la majorité simple et pour une durée de un an; le président de l'assemblée générale sera rééligible. Cette fonction est incompatible avec la fonction de syndic.

4°.- L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de soixante pour cent des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

La convocation à cette seconde assemblée devra se faire obligatoirement par lettre recommandée dix jours d'avance au moins.

PAGE ANNULEE

5°.- Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

6°.- Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, porteur d'une procuration écrite sur laquelle devra être stipulée la date de l'assemblée générale pour laquelle elle a été conférée; ces procurations resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée générale.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

7°.- 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.

8°.- Aussi longtemps que l'immeuble restera la propriété de deux propriétaires, 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 pourront être prises qu'à l'unanimité des deux propriétaires. Au cas où cette unanimité ne pourrait être obtenue, ainsi que dans le cas où un des copropriétaires ne répondrait pas à la demande de l'autre, les questions litigieuses seront ou bien soumises à l'arbitrage d'un tiers désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Liège, lequel arbitre agira 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 la résidence comptera plus de deux propriétaires, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic. Il en est de même pour la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, sauf dans les cas ci-après :

PAGE ANNULEE

a) elle décide à la majorité des trois/quarts des voix :

De toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.

b) elle décide 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 non 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.

c) elle décide 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 non reconstruction totale de l'immeuble.

9°.- a) 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, en ce compris les copropriétaires non présents ou représentés qui sont donc présumés s'opposer à la décision.

b) Lorsqu'une majorité spéciale est requise et pour autant que soit atteint le quorum des trois quarts des copropriétaires possédant au moins les trois/quarts des quotes-parts dans les parties communes, les défaillants sont considérés comme approuvant la décision à la condition que la convocation rappelle expressément que, dans cette hypothèse, les copropriétaires non présents ou représentés seront considérés comme d'accord sur la proposition.

SECTION SIX - SYNDIC

1°.- La première assemblée générale nommera le syndic; en attendant cette nomination, les propriétaires assumeront ensemble les tâches qui lui incombent.

En aucun cas le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais il est renouvelable.

PAGE ANNULEE

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

2°.- Le mandat du syndic est rémunéré. L'assemblée générale fixe cette rémunération lors de sa nomination; celle-ci constitue une charge commune générale.

3°.- Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de trois mois au moins, sans que celui-ci ne puisse sortir ses effets avant l'expiration du trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par lettre recommandée au président de la dernière assemblée générale ou, s'il en existe un, au président du conseil de gérance.

4°.- Dans les huit jours de la nomination du syndic par l'assemblée générale, il sera affiché de manière inaltérable et visible à tous moments à l'entrée de l'immeuble la date de sa nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic, ou s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale, ainsi que son siège social. Cet affichage se fait à la diligence du syndic.

5°.- Le syndic est chargé :

- a) De la gestion journalière de l'immeuble et de sa surveillance générale.
- b) De convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts des parties communes lui en font la demande.
- c) De consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires; ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- d) D'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale.
- e) D'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :
 - L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts, à cet effet, il commande tous les hommes de métier dont le concours est nécessaire,
 - L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage, hommes de peine ou firmes d'entretien,

PAGE ANNULEE

-La garde des archives intéressant l'association des copropriétaires,
-Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou des travaux décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes.

- f) D'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :
- Tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire, à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot,
 - Payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de l'association des copropriétaires, répartir les charges communes entre les copropriétaires et occupants, gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve,
 - Souscrire tous contrats d'assurances pour le compte de l'association des copropriétaires suivant les directives de l'assemblée générale et représenter l'association des copropriétaires à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.
- g) De représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
- h) De fournir le relevé des sommes dues par un copropriétaire dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire en cas de transmission de la propriété d'un lot.
- i) De communiquer à tout occupant de l'immeuble qui ne serait pas copropriétaire, la date des assemblées générales afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes, lesquelles observations seront communiquées à l'assemblée.
- j) De représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques, notamment les modifications des présents statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale.
- k) Toutefois, le syndic devra justifier à l'égard du notaire de ses pouvoirs en produisant l'extrait des procès-verbaux de l'assemblée générale

PAGE ANNULÉE

- constatant sa nomination, lui conférant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique et reprenant l'objet de cet acte authentique.
- l) Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de tout ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques.
 - m) Il en sera notamment ainsi pour la signature des actes constatant la modification des quotes-parts de copropriété ou la répartition des charges communes, des actes de cession d'une partie commune ou de constitution d'un droit réel sur une partie commune.
 - n) Dans le cas où le syndic constaterait des manquements graves aux dispositions des présents statuts de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler la tranquillité des autres occupants, il en avisera par pli recommandé le contrevenant en lui enjoignant de prendre les dispositions urgentes que la situation nécessite et en lui notifiant que, en cas d'inaction de sa part, le syndic prendra toutes les mesures utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.
 - o) Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre des copropriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.
- 6°.- Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.
- Si le syndic est absent ou défaillant et s'il existe un conseil de gérance, le président de ce conseil de gérance remplit les fonctions de syndic provisoire jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou jusqu'au moment où le syndic aura repris ses fonctions, sauf décision contraire de l'assemblée générale.
- 7°.- L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.
- 8°.- En cas d'empêchement ou de carence du syndic; le juge peut aussi désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire; le syndic doit obligatoirement être appelé à cette cause par le requérant.

PAGE ANNULEE

SECTION SEPT - CONSEIL DE GÉRANCE

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois/quarts des voix 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.

Il sera composé au moins d'un président et d'un ou plusieurs assesseurs.

Le conseil de gérance prend ses décisions à la majorité simple.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Le syndic pourra assister aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le président du conseil de gérance fait rapport à chaque assemblée générale.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, sont rééligibles et exercent leurs fonctions gratuitement.

La fonction de président de l'assemblée générale n'est pas incompatible avec celle du président du conseil de gérance.

SECTION HUIT - DES ACTIONS EN JUSTICE - DE LA PUBLICITÉ - DE L'OPPOSABILITÉ ET DE LA TRANSMISSION

Pour tout ce qui concerne ces matières, il est fait référence aux articles 577-9, 577-10 et 577-11 du code civil.

SECTION NEUF - DE LA DISSOLUTION ET DE LA LIQUIDATION DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Pour tout ce qui concerne ces matières, il est fait référence aux articles 577-12 et 577-13 du code civil.

SECTION DIX - 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 la Résidence.

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans la Résidence 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

Dix septième

PAGE ANNULEE

teneur, par tous les ayants droit et ayants cause à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

5.- RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

L'assemblée générale peut établir un règlement d'ordre intérieur par un acte sous seing privé ou par un acte authentique.

Ce règlement est déposé dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications qui seraient décidées par l'assemblée générale.

Ce règlement d'ordre intérieur peut être consulté au siège de l'association et sans frais par toute personne intéressée.

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables; elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions fixées par l'article 577-10 & 4 du code civil.

6.- DISPOSITIONS DIVERSES

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef et pour quelque motif que ce soit lors de la transcription des présentes.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure indiquée ci-avant.

RÉFÉRENCE AU PRÉSENT ACTE

Dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet les lots privatifs prédécrits, il devra être fait mention que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte et de ses annexes et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers ou successeurs à tout titre.

DÉCLARATION TVA.

Le comparant reconnaît que le Notaire soussigné lui a donné lecture des articles 62§2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

PAGE ANNULEE

Conformément à l'Arrêté Ministériel numéro 13 du quatre mars mil neuf cent nonante-trois, il déclare, à la demande du Notaire soussigné ne pas être assujetti à la TVA.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros

DONT ACTE

Fait et passé à Liège en l'étude.

Le comparant Nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec Nous Notaire.



F 418/340/0043 M

registré à Liège I, le 12 JAN. 2010

V. 1/183 Fol. 3 Case, 4 disant rôles

reçu vingt-cinq euros

25 €

Le Releveur
S. HENRI

renvoie

35

dix huit mille et quatre cents
lièges.

PAGE ANNULEE

POUR EXPEDITION CONFORME



Salaires : 338,83 € Transcrit au Bureau des hypothèques
de VERVIERS, le quinze Janvier deux
mille dix

Dépôt : 2,05 € **n° 39-T-15/01/2010-00341**

Port : 5,78 € Coût : trois cent quarante-six euros
soixante-six cents

TOTAL : 346,66 €

CCP : 679-2003055-05

Référence : A148

Le conservateur,
R. JACQUES

08 FEV. 2010

PAGE ANNULEE