

2018 / 4839

LE VINGT-CINQ SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX-HUIT.

Devant Maître Michel DELREE, notaire exerçant sa fonction au sein de la société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée « Michel DELREE & Aline HURTGEM, notaires associés » à Liège (deuxième canton).

« Centre d'Activités Hauzeur »

**ACTE DE BASE**

Statut réel et règlements de copropriété et d'ordre intérieur

Transcrit à Liège 2 le ...../09/2018 36-T-.....

**A COMPARU :**

La société privée à responsabilité limitée « Immobilière des 3 Galapiats », dont le siège social est établi à 1040 Etterbeek, rue des Bollandistes n° 45, inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro BE0658.894.967, constituée le 6 juillet 2016 aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, et dont un extrait a été publié à l'Annexe au Moniteur belge du 13 juillet 2016 sous le numéro 0314988, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour,

ici représentée en vertu de l'article 14 de ses statuts par son gérant, Monsieur Jean-Jacques t'SERSTEVENS (numéro national : 591109 113-60), domicilié à 1040 Etterbeek, rue des Bollandistes n° 45,

nommé à cette fonction aux termes d'une décision prise lors de l'assemblée générale qui a suivi directement l'assemblée générale constituante et a été publiée en même temps.

**EXPOSE PREALABLE**

**A.- Biens concernés**

La comparante a préalablement exposé qu'elle est propriétaire en propre des biens suivants :

**Ville de LIEGE - Vingt-cinquième division**  
**Anciennement Commune d'ANGLEUR**

Un bâtiment industriel sur et avec terrain, situé rue Hauzeur n° 10, cadastré - suivant extraits délivrés le 20 août 2018 - section **A** numéro **59/P/8/P0000** pour une superficie de 8.101 m<sup>2</sup>, auquel a été attribué comme numéro parcellaire unique **59/W/8/P0000**.

**B.- Origine de propriété**

A ce sujet, la comparante a déclaré ce qui suit.

A l'origine, les dits biens appartenait à la société Anonyme « **ETABLISSEMENTS POMEL** », de Liège, en liquidation, parties depuis plus de trente ans et partie pour l'avoir acquise aux termes d'un acte d'échange avec la **Ville de Liège** reçu le 17 septembre 1993 par Maître Hervé DE BORMAN, notaire à Ougrée, et Maître Alain DELIEGE, notaire à Chênée, et transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège le 25 octobre suivant volume **6337** numéro **3**.

La dite société « **ETABLISSEMENTS POMEL** » a vendu les dits biens à la société anonyme « **INVEST SERVICES** », de Liège, aux termes d'un



Droit d'écriture 50.- € sur déclaration par le notaire à l'enregistrement

Premier  
feuille

21

acte reçu le 30 mai 2001 par le dit notaire Hervé DE BORMAN, et transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège sous la référence **36-T-05/06/2001-5288**.

La dite société « INVEST SERVICES » a vendu les dits biens à la société anonyme « **EUROPLEX** », de Chaudfontaine (Beaufays), aux termes d'un acte reçu le 21 août 2008 par Maître Olivier CASTERS, notaire à Saint-Nicolas, et le notaire soussigné, et transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège sous la référence **36-T-01/09/2008-10153**. Cette vente a mis fin anticipativement au contrat de leasing conclu entre ces sociétés le 11 juillet 2005 aux termes d'un acte reçu par le dit notaire CASTERS.

Aux termes de procès-verbaux d'adjudication dressés les 25 avril et 13 juin 2016 par Maître Alain CAPRASSE, notaire associé à Grace-Hollogne, aux conditions du cahier des charges dressé le 3 mars 2016 par le dit notaire Alain CAPRASSE, le tout transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège sous la référence **36-T-12/08/2016-08587**, les dits biens ont été adjugés à la société « **Immobilière des 3 Galapiats** », comparante au présent acte.

### **C.- Urbanisme**

La comparante a déclaré que, par courrier du 28 août 2018, la Ville de Liège a communiqué notamment les informations notariales suivantes :

« (...) *Le bien en cause :*

- *est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil Communal du 8 novembre 1935 est applicable ;*
- *est situé dans une zone réservée et d'activité économique mixte au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- *n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*
- *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans ;*
- *a fait l'objet du ou des octrois d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, n 63280 octroyé le 25/01/201996 pour modification du relief du sol en vue d'aménager une dalle de stockage en béton armé, n 56874 octroyé le 22/04/0988 pour construire un atelier (véranda alu) et couvrir la cour, n 55778 octroyé le 28/11/1986 pour construire un hall (garage pour véhicules de société), n 55445 octroyé le 13/06/1986 pour agrandir un atelier existant, n 54677 octroyé le 24/05/1985 pour l'extension d'un atelier existant, n 53742 octroyé le 3/02/1984 pour agrandir un atelier ;*
- *est actuellement raccordable à l'égout ;*
- *bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*
- *est repris dans un site SEVESO suivant : ARCELORMITTAL ; »*

La comparante fait référence au CoDT, chapitre III, article R.IV.'-1 4°.

#### D.- Déclaration d'intention

En vue de vendre les dits biens en **sept** lots privatifs, la comparante se propose de **diviser** à ses frais risques et périls les biens ci-dessus décrits, en un Centre d'Activités à propriétés privatives multiples sur base de la loi du 8 juillet 1984 modifiée par la loi du 30 juin 1994, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil relative à la division horizontale de la propriété et à l'indivision permanente.

#### E.- Plan

En vue de la division horizontale des dits biens, la comparante a fait dresser les plans du dit ensemble immobilier reprenant l'implantation, les plans, du rez-de-chaussée et du sous-sol par Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert, exerçant ses fonctions au sein de la société privée à responsabilité limitée « BELFAGEO », dont le siège social est établi à 4052 Chaudfontaine, Voie de l'Air Pur n° 257, enregistré dans la base de données des plans de délimitations sous le numéro de référence **62002-10277** de 10276

Un exemplaire de ces plans et du descriptif restera annexé au présent acte après avoir été revêtu de la mention d'**annexe** par le notaire soussigné et après avoir été signé *ne varietur* par la comparante et le notaire instrumentant.

#### F.- Acte de base

La comparante a, ensuite, requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, l'acte de base relatif au Centre d'Activités prédécrit.

Ce centre d'activités comprend six lots privatifs au rez-de-chaussée dont deux à usage de bureaux, trois halls et un chemin d'accès, et un lot privatif à usage d'entrepôt au sous-sol.


Le présent acte crée les statuts de l'ensemble immobilier prédécrit, qui est placée sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la **description de l'ensemble** immobilier, des parties privatives et communes générales et spéciales ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes, dont le terrain, afférentes à chaque partie privative, et du **règlement de copropriété** définissant les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'ensemble immobilier.

#### Conditions spéciales - Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

1/ La comparante déclare que son titre de propriété mentionne les conditions spéciales suivantes :

« Il est en outre précisé que dans l'acte par le notaire Olivier CASTERS, notaire à Saint-Nicolas, et Maître Michel DEREE à Liège, le vingt-et-un août deux mil huit, il figure les conditions spéciales :

*Deuxième  
feuille*



« 1. L'acte reçu par les Notaires Hervé de Borman soussigné et Pierre Detienne, à Liège, le six juillet mil neuf cent septante et un, portant vente par la société anonyme SOLICO à la SPRL « Etablissements Pomel » contient les clauses suivantes :

« Le procès-verbal d'adjudication publique du vingt-deux décembre mil neuf cent septante (dressé par le notaire Pierre Detienne, à Liège, adjudication à la société SOLICO) contient les clauses spéciales relatives à :

A) Certaines mentions figurant dans un acte reçu par le notaire WAHA, à Herstal, le vingt-sept juillet mil neuf cent quatre-vingt-six et relatives à une emprise en sous-sol cédée à la Compagnie Intercommunale des Eaux de l'Agglomération Liégeoise et Extensions, société coopérative à Liège ;

B) aux limites existant entre les biens alors adjugés et la parcelle appartenant à l'Etat Belge, longeant la route d'Ougrée à Angleur (société nationale des Chemins de Fers Belges) ;

C) que des lignes à haute tension de la société anonyme « U.C.E. Linalux-Hainaut et « INTERCOM » surplombent une partie des biens mis en adjudication.

Les sociétés venderesse et acquéreuse reconnaissent expressément que le bien présentement vendu n'est pas concerné par ces conditions spéciales, et en conséquence elles dispensent expressément les notaires d'en faire mention dans le présent acte. »

« 2. L'acte reçu le dix-sept septembre mil neuf cent nonante-trois par les Notaires Hervé de Borman soussigné et Alain Delière, à Chênée, portant échange entre la Ville de Liège et la S.A. « Etablissement Pomel » contient la clause suivante

« La Ville de Liège déclare l'existence d'un pylône électrique sur la parcelle qu'elle cède à la société Pomel, celui-ci devra être maintenu au profit de l'exploitant Ce pylône est propriété d'un tiers. »

2/ Le lot 5 est autorisé à placer, à son usage exclusif, un escalier extérieur le reliant directement à la cour commune ; ses frais d'établissement et d'entretien sont à sa charge exclusive.

3/ La disposition de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement de servitudes entre les différents lots privatifs, dans la mesure où une charge est imposée sur un lot pour l'usage et l'utilité d'un autre lot et 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, le cas échéant, d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone, télédistribution, antennes) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage.

Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

4/ Une servitude est créée à charge du lot 6 étant le chemin d'accès privatif du lot 7, au profit des lots 1, 2, 3, 4 et 5, leur permettant l'accès pour les relevés et l'entretien des compteurs qui seront placés dans ce lot.

5/ Une servitude est créée à charge du lot 1 au profit des autres lots pour permettre l'accès au terrain commun se trouvant à l'arrière des lots 1 et 2 en vue de son entretien.

6/ Une servitude est créée à charge du lot 4 au profit du lot 5 lui permettant l'accès au local chaufferie dont il a la jouissance exclusive.

## ACTE DE BASE

Cet exposé fait, la comparante a requis le notaire soussigné d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier.

### **I.- Division des biens - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée**

La comparante déclare opérer la division de l'ensemble immobilier en sept lots.

Cette déclaration de volonté crée, dès à présent, des biens privatifs en fonds distincts, susceptibles chacun, d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun des biens privatifs comprend :

- une partie en propriété privative et exclusive constituée par le lot proprement dit ;
- un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain d'assise, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

Ces quotités sont déterminées en tenant compte de la superficie, qui a été communiquée par le géomètre-expert, et de la situation de chaque lot privatif, leur affectation étant la même.

L'aliénation et/ou l'hypothèque d'un local privatif comportera nécessairement l'aliénation, à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Thérèse  
Feuille

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de propriété qui constituent les statuts des biens ainsi que, le cas échéant le règlement d'ordre intérieur et toutes les 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, devront mentionner expressément l'existence des statuts des biens et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause à tout titre.

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

La création des biens privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en **1.000/1.000** (mille/millièmes) et se trouvent en état de copropriété et d'indivision permanente.

## **II.- Description de l'ensemble immobilier**

Le dit ensemble immobilier sera dénommé « **Centre d'Activités Hauzeur** ».

Cet ensemble industriel sera placé sous le statut de l'indivision accessoire et forcée prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil, de telle sorte qu'aux parties privatives seront rattachées les quotités dans les parties communes.

La description qui va suivre résulte de l'examen des plans qui resteront annexés au présent acte.

### **A.- Parties privatives**

#### **1.- AU REZ-DE-CHAUSSEE :**

- Le **Lot numéro 1** composé d'un hall et d'un emplacement de stockage extérieur, d'une superficie totale mesurée de 1.657 mètres carrés, ainsi que sa toiture,

tels que ces biens sont repris sous teinte rose au « plan de division en entités » dressé par le dit Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert, et auquel a été attribué le numéro parcellaire unique **59/W/8/P0003**.

- Le **Lot numéro 2** composé d'un hall d'une superficie mesurée de 772 mètres carrés,

tel que ce bien est repris sous teinte parme au « plan de division en entités » dressé par le dit Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert et auquel a été attribué le numéro parcellaire unique **59/W/8/P0004**.

- Le **Lot numéro 3** composé d'un hall d'une superficie totale mesurée de 876 mètres carrés,

tel que ce bien est repris sous teinte orange au « plan de division en entités » dressé par le dit Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert et auquel a été attribué le numéro parcellaire unique **59/W/8/P0001**.

- Le **Lot numéro 4** composé d'un entrepôt à usage de bureau d'une superficie de 421 mètres carrés, ne comprenant pas le local chaufferie d'une superficie de 5,53 mètres carrés dont lot numéro 5 a la jouissance exclusive, tel que ce bien est repris sous teinte grise au « plan de division en entités » dressé par le dit Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert et auquel a été attribué le numéro parcellaire unique **59/W/8/P0002**, à l'exception du local chaufferie d'une superficie de 5,53 mètres carrés dont lot numéro 5 a la jouissance exclusive.

- Le **Lot numéro 5** composé d'un entrepôt à usage de bureau d'une superficie totale mesurée de 692,90 mètres carrés, ainsi que la jouissance exclusive du local chaufferie d'une superficie de 5,53 mètres carrés se trouvant dans le lot numéro 4,

tels que ces biens sont repris sous teinte verte au « plan de division en entités » dressé par le dit Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert et auquel a été attribué le numéro parcellaire unique **59/W/8/P0002**. (line P0005)

- Le **Lot numéro 6** composé d'un passage de 210 mètres carrés servant d'accès au Lot numéro 7.

tel que ce bien est repris sous teinte vert clair au « plan de division en entités » dressé par le dit Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert et auquel il n'a pas été attribué de numéro parcellaire unique.

## 2.- AU SOUS-SOL

Le **Lot numéro 7** composé d'un entrepôt avec zones de stockage, espace à destination de bureau, et d'un quai de déchargement pour une superficie mesurée totale de 1.611 mètres carrés avec son accès privatif étant le lot numéro 6 dont question ci-dessus,

tels que ces biens sont repris sous teinte mauve au « plan de division en entités » dressé par le dit Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert et auquel a été attribué le numéro parcellaire unique **59/W/8/P0006**.

## B.- Parties communes générales

Sont des parties communes générales aux différents lots : le terrain, la cour, la cabine à haute tension, telle que repris sous teinte bleue au plan de division en entités dressé par le dit Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert.

Sont également des parties commune générales : les cabines haute tension, les canalisations et conduites de toute nature : eau, électricité, tout à l'égout (à l'exclusion toutefois des parties de ces conduites et canalisations servant à l'usage exclusif d'une entité privative et se trouvant dans celles-ci), les chutes de wc, les canalisations de toutes natures à usage commun ainsi que les gros murs et tout ce qui, de manière

Quadrilatère  
feuille

générale, sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après l'usage.

### **C.- Parties communes spéciales**

Sont des parties communes spéciales aux lots 2, 3, 4, 5 et 7 : la toiture, les gouttières et descentes d'eau pluviale, les canalisations, et conduites partant de la dite toiture.

### **III.- Renonciation au droit d'accession immobilière**

La comparante déclare placer le terrain assiette de l'immeuble sous le régime de l'indivision forcée, en vue de l'affecter comme parties communes de l'ensemble immobilier.

En outre, il déclare, par les présentes, renoncer purement et simplement, au profit des acquéreurs des biens privatifs au droit d'accession lui appartenant en vertu de l'article 546 et 553 du Code Civil, sur les constructions et ouvrages dépendant de l'ensemble immobilier édifiés sur le dit terrain, ou sur ceux qui y seraient édifiés dans la suite.

### **IV.- Répartition des quotités dans le terrain et les parties communes des constructions**

Les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de l'ensemble immobilier sont déterminées comme suit sur base du rapport des quotités dressé par le dit Monsieur Raphaël METZLER, géomètre expert, dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

Les parties communes générales :

Le lot numéro 1 : les cent soixante-quatre/millièmes	164/1.000
Le lot numéro 2 : les cent trois/millièmes	103/1.000
Le lot numéro 3 : les cent quarante-trois/millièmes	143/1.000
Le lot numéro 4 : les cent quarante-sept/millièmes	147/1.000
Le lot numéro 5 : les deux cent onze/millièmes	211/1.000
Le lot numéro 7 comprenant le lot numéro 6 : les deux cent trente-et-deux/millièmes	232/1.000
	-----
<b>Total : mille millièmes</b>	<b>1.000/1.000</b>

Les parties communes spéciales :

Le lot numéro 2 : les cent vingt-quatre/millièmes	124/1.000
Le lot numéro 3 : les cent septante-et-un/millièmes	171/1.000
Le lot numéro 4 : les cent septante-six/millièmes	176/1.000
Le lot numéro 5 : les deux cent cinquante-trois/millièmes	253/1.000
Le lot numéro 7 comprenant le lot numéro 6 : les deux cent septante six millièmes	276/1.000
	-----
<b>Total : mille millièmes</b>	<b>1.000/1.000</b>

## **V.- Détermination des parties communes**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant le mode de répartition énoncé ci-avant.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus, et sous réserve de modifications adoptées à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'ensemble immobilier, ainsi qu'il est expliqué à l'article 28 du règlement de copropriété ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs à tous les copropriétaires. Sont présumées parties communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ainsi que les éléments assurant la stabilité de l'ensemble du bâtiment.

### **a) Gros murs**

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

### **b) Murs séparant les locaux privatifs et les locaux communs**

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

### **c) Murs intérieurs d'un lot privatif**

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

### **d) Murs (revêtements et enduits)**

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

### **e) Plafonds et planchers - Gros œuvre**

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun aux lots numéros 2, 3, 4, 5, et 7, le lot numéro 1 ayant une toiture privative.

### **f) Toit**

Le toit couvrant les lots numéros 2, 3, 4, 5 et 7 est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

La toiture couvrant le lot numéro 1 restera privative à ce lot.

L'accès aux toits est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation des toitures.

*Cinquième  
feuille*

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun : aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix de tous les copropriétaires.

**g) Façades**

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, et caetera.

**h) Fenêtres**

Les fenêtres avec leurs châssis, vitres, volets et persiennes, sont privatives mais participent toutefois au caractère commun de l'immeuble.

Dès lors, dans la mesure du possible, les travaux de peinture ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans la mesure du possible, les travaux de peinture des fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

Les fenêtres donnant jour aux parties communes sont parties communes pour le tout.

**i) Portes**

La grille à rue est un élément commun.

Dès lors, conformément au règlement de copropriété, le type de grille, le matériau de celle-ci et sa couleur seront déterminés par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

**j) Canalisations - Raccordements généraux**

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

**k) Electricité**

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les parties communes et la vidéo-phonie distribuée dans les lots sont des parties communes.

## **VI.- Détermination des parties privatives**

Les parties privatives sont notamment : les locaux privatifs, et à l'intérieur de ceux-ci : le revêtement de sol, le plafonnage des murs et plafonds, les portes, les fenêtres des lots privatifs sous réserve du point V h) ci-dessus, les équipements électriques intérieurs et les installations sanitaires intérieures. (Les toitures avec leurs hourdis, corniches et descentes sont privatives si elles ne couvrent qu'un seul lot privatif).

## **VII.- Dispositions particulières**

### **Destination des lots privatifs.**

Les sept lots privatifs sont affectés à usage professionnel de hall, d'entrepôt, de stockage ou de bureaux.

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **Article 1 - Définition et portée**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'ensemble immobilier et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs : elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

### **Article 2 - Statuts de l'ensemble immobilier**

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

### **Article 3 - Division de l'ensemble immobilier en parties communes et en parties privatives**

L'ensemble immobilier comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires ou à certains d'entre eux, chacun pour une quote-part, telle qu'indiquée au présent statut, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

*Société  
feuille*



Les parties privatives sont dénommées les lots numéro 1 à 7, ou de manière générale « *lot privatif* ».

#### **Article 4 - Parties communes de l'immeuble**

##### **a) Situation juridique**

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

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire indissociable et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

##### **b) Transformations**

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à aux trois/quarts des voix des copropriétaires.

Ils seront éventuellement effectués avec l'intervention et la surveillance d'un architecte également désigné par l'assemblée générale statuant aux trois/quarts des voix).

#### **Article 5 - Parties privatives**

##### **a) Définition**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes ci-dessus décrites.

##### **b) Jouissance**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir 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'ensemble immobilier.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux parties communes, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user des parties privatives conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

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 seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans son lot privatif.

### **c) Limites de la jouissance des parties privatives**

#### **1/ Harmonie de l'ensemble immobilier**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise aux trois/quarts des voix des copropriétaires.

Pour toute décision relative à l'architecture des façades à rue, l'intervention d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité, est requis.

#### **2/ Location**

Tout copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel ; il a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant, à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

### **Article 9 - Association des copropriétaires**

#### **a) Dénomination**

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires du Centre d'activités Hauzeur ».

#### **b) Siège**

L'association des copropriétaires a son siège en l'ensemble immobilier.

#### **c) Personnalité juridique**

L'association des copropriétaires disposera 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 au Bureau de Sécurité Juridique compétent.

#### **d) Composition**

Tous les copropriétaires sont membres de l'association quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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

Sephaine  
Feuillet



Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et l'ordre du jour : à défaut, le mandat sera réputé inexistant.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

#### **e) Objet**

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

#### **f) Assemblée générale des copropriétaires**

**§ 1.** Le syndic tient l'assemblée générale ordinaire dans la deuxième quinzaine du mois de mai de chaque année ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

**§ 2.** L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts 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 copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette

Heutisme  
Feillet



décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre/cinquième 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 des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

### **§ 3.- Actions en justice**

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée : cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à dater de date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

### **§ 4.- 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 la copropriété.

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.

### **g) Le syndic, organe de l'association**

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale.

Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

**8.** de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

**9.** de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet ;

**10.** de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

**11.** de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

**12.** de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

**13.** de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

**14.** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

**15.** de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

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.

#### **h) Patrimoine**

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

#### **i) Dissolution et liquidation**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaît de plein droit dès que l'indivision vient à renaître.

La destruction même totale de l'ensemble immobilier n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires par décision 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'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

#### **Article 10 - Actions en justice**

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure ; le syndic doit en informer immédiatement les autres copropriétaires par envoi recommandé ou remise de l'information contre accusé de réception.

#### **Article 11 - Répartition des charges et recettes communes**

Les charges communes générales sont celles afférentes aux parties communes générales de l'ensemble immobilier.

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

Sont notamment considérées comme charges communes générales, les primes d'assurances communes, tous impôts et taxes quelconques non

ventilées par lot par l'administration compétente, les charges d'entretien, de consommations, et de réparation des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'ensemble immobilier, les fournitures de bureau, la correspondance, et caetera.

#### **Article 12 - Consommations individuelles**

Les consommations individuelles de gaz, d'eau, d'électricité, de télédistribution et autres de même type, et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

A cette fin, des compteurs sont placés séparément pour chaque lot.

#### **Article 13 - Responsabilité civile**

La responsabilité du fait de l'ensemble immobilier (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'ensemble immobilier, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

#### **Article 14 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

#### **Article 15 - Cession d'un lot**

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

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

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

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

Le notaire informe les parties de la réponse du syndic.

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

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

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

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

b) sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

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 d'éclairage et d'entretien des parties communes.

On entend par « *fonds de réserve* », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques.

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil ;

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

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

### **Article 16 - Réparations et travaux**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes ; les lots privés sont à cet égard grevés d'une servitude (passage, échafaudage, et caetera) visant à permettre la bonne réalisation des dits travaux et réparations.

### **Article 17 - De la responsabilité en général**

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'assemblée générale dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

**Article 18 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie**

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre les locataires et tous autres occupants de l'ensemble immobilier et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'ensemble immobilier ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol. Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites contre les dégâts des eaux et bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter la dite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

*« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.*

*Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle couvrant l'ensemble immobilier.*

*Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.*

*Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.*

*Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'ensemble immobilier et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.*

*Le locataire informera la compagnie d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur. »*

## **Article 19 - Assurance**

L'ensemble immobilier sera couvert contre les risques d'incendie, de la foudre, des explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction,
- b) le recours des voisins,
- c) le chômage immobilier,
- d) les frais de déblai et de démolition,
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

## **Article 20 - De la responsabilité civile tiers (Ensemble immobilier)** **Bris de glace et dégâts des eaux, personnel**

**A.** Il sera également souscrit une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'ensemble immobilier ou de passage, et aux tiers quels qu'ils soient, en raison, soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'ensemble immobilier, soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera) ou de l'un d'eux.

**B.** Il sera également souscrit une police « *bris de glaces* » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « *dégâts des eaux* », pour couvrir les dégradations de l'ensemble immobilier consécutives à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements de conduites, de chenaux, de gouttières et de tout appareil à eau de l'ensemble immobilier, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

**C.** Le personnel d'entretien sera assuré conformément à la loi.

## **Article 21 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances**

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

Si une surprime est due du chef d'un des copropriétaires ou du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### **Article 22 - Cas de sinistre**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront déposées en banque, mais en tout cas sur un compte spécial.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

**A/ Si le sinistre est partiel**, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée.

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

**B/ Si le sinistre est total**, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement.

La destruction même totale de l'ensemble immobilier n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagées entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

**C/ Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble**, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance ou encore dans l'hypothèse où l'ensemble immobilier aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation, et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'ensemble immobilier, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'ensemble immobilier en bloc.

### **Article 23 - Conservation et diffusion des documents**

Les présents statuts et règlement seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'ensemble immobilier ou une partie quelconque de cet ensemble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlement devront ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlement et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'ensemble immobilier, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

### **Article 24 - Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent aux dits articles.

### **Article 25 - Arbitrage**

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

### **Article 26 - Transcription hypothécaire**

Le présent acte sera transcrit à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de Liège.

Toutes mutations ultérieures de tout ou partie des biens objet du présent acte y feront obligatoirement référence.

\*\*\*\*\*

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

L'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le premier mai suivant, impose que le *maître de l'ouvrage*, propriétaire, locataire ou autre, fasse réaliser un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques, et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués aux biens transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures aux dits biens par d'autres entreprises.

Cet arrêté s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent des travaux d'excavation, de terrassement, de fondation et de renforcement, de voirie, hydrauliques, de pose de conduits utilitaires (eau, égouts, gaz, électricité), de construction, de montage et démontage d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes, d'aménagement et d'équipement, de transformation, de rénovation, de réparation, de démantèlement, de démolition et de maintenance, d'entretien, de peinture et de nettoyage, d'assainissement et de finition s'y rapportant.

Pour ce qui concerne les parties communes, le dit dossier d'intervention ultérieure sera conservé par le syndic de l'ensemble immobilier, à charge pour lui de le tenir à jour et d'en assurer la consultation et la transmission.

Le syndic aura également l'obligation de conserver la partie de chaque dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties privatives et contenant l'information sur les éléments desservant d'autres parties privatives ou communes et qui, en cas de travaux dans la partie privative concernée est indispensable pour ne pas compromettre la sécurité, la santé ou le confort des parties privatives (conduites diverses, gaines, murs porteurs et caetera). Ces parties de dossiers d'intervention ultérieure pourront être consultées gratuitement par chaque intéressé, et le syndic devra en assurer la remise aux propriétaires successifs de biens privatifs.

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1° Le présent règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit ou ayants-cause à tout titre.

Il ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale adoptée aux deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et, en outre, être insérées dans un livre spécial dénommé « *livre de gérance* » tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit ou ayants-cause à tout titre.

2° En cas d'aliénation d'une partie de l'ensemble immobilier, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droits.

### **Section I - Entretien.**

Les travaux d'entretien et de peinture aux façades, châssis, les portes et de la grille d'entrée devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Cette stipulation s'applique également au nettoyage et/ou à la peinture des châssis, quoique ceux-ci soient parties privatives, dans le but de conserver aux façades leur aspect d'uniformité et de bon entretien.

Les frais en résultant seront répartis proportionnellement aux quotités établies dans de parties communes générales déterminées dans l'acte de base.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

### **Section II - Aspect.**

Les propriétaires pourront placer des enseignes et publicités « normales » et « semblables » sur le panneau prévu à cet effet placé sur la partie commune du terrain.

### **Section III - Ordre intérieur**

Les parties communes, notamment le terrain à l'avant du bâtiment, devront être maintenus libres de toute occupation en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit.

### **Section IV - Moralité et tranquillité**

1) Les propriétaires, leurs locataires, et autres occupants, devront toujours occuper les biens, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de *bon père de famille*.

2) Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des lots devront contenir l'engagement des locataires d'occuper honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

### **Section V - Destination des locaux.**

1.- Chaque lot disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer les nom(s) et prénom(s) de l'occupant. Ces inscriptions sont d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale et les boîtes aux lettres devront être apposées à l'endroit prévu à cet effet.

2.- Il ne peut être établi dans l'ensemble immobilier, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes autres que celui indispensable à l'exercice de l'activité, mais sous la responsabilité exclusive du propriétaire ou exploitant de la dite surface.

### **Section VI – Entretien des parties communes**

1/ La personne chargée de l'entretien des parties communes pourra être choisie par le syndic ou l'assemblée générale qui fixera sa rémunération et la durée de son contrat. Elle sera rémunérée par le syndic.

2/ Le service de cette personne d'entretien comportera tout ce qui est nécessaire. Son salaire est fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune.

Cette personne n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Ce dernier sera tenu d'engager ou congédier la personne chargée de l'entretien si l'assemblée des copropriétaires le décide.

## Section VII - Gérance.

**1)** L'association des copropriétaires élit en son sein un Président et deux assesseurs qui constituent un Conseil de gérance.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et effectue ou fait effectuer les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité.

Le syndic est convié aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

**2/** Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux ; si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

**3/** Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, de fixer éventuellement les travaux de réparation urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et/ou par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

**4/** Le syndic veillera au bon entretien de l'ensemble immobilier, des toitures, égouts, canalisations.

**5/** Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires

**6/** Le syndic présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présentera trimestriellement une demande de provision de charges à chaque propriétaire pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale qui fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ; elle fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision, le syndic pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité et de l'eau desservant le lot du défaillant.

Cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de vingt euros par infraction et par jour, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires ; le syndic a, à cet effet un mandat contractuel.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si le local privatif du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic dispose à cet effet de plein droit entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Si le défaillant ou son locataire continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.

### **Section VIII - Dispositions générales**

**a)** En cas de désaccord entre les copropriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le syndic, toutes les difficultés d'interprétation d'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre amiable compositeur, statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure.

Cet arbitre est désigné par l'assemblée générale statuant aux deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés.

Si cette majorité requise n'est pas atteinte, le choix de l'arbitre sera fait par Monsieur le Juge de paix compétent ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente.

Les demandes de paiement de provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

**b)** Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'ensemble immobilier ou une partie quelconque de l'ensemble immobilier, un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, est subrogé de plein droit, par ce seul fait, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite, résulter de ce règlement général et des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

c) La répartition des charges établie par le présent acte ne peut être modifiée que par décision prise par l'assemblée statuant à la majorité des deux tiers de l'ensemble des voix.

d) Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'ensemble immobilier, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit, élu dans l'ensemble immobilier même.

### **Section IX - Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social .

### **Section X - Dispositions transitoires.**

#### **Premières charges communes.**

Le premier aménagement des parties communes, l'achat du premier mobilier commun, des poubelles et ustensiles de nettoyage, ainsi que les outils et matériels nécessaires à l'entretien de l'ensemble immobilier, constituent une première charge commune aux lots privatifs, que chaque acquéreur remboursera à la gérance au prorata des quotités qu'il possède dans les dits biens.

## **DECLARATIONS FINALES**

### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Au vu des pièces officielles requises par la loi, le notaire soussigné certifie que la dénomination, la date de constitution, le siège social et le numéro d'identification à la Banque Carrefour des Entreprises, ainsi que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et l'adresse de son représentant sont tels qu'ils sont énoncés ci-avant.

La comparante et son représentant ont été identifiés au vu de sa carte d'identité et des informations du Registre National et du Moniteur belge ; ils autorisent le notaire instrumentant à renseigner leurs numéros nationaux au présent acte et ses suites.

La comparante certifie qu'à ce jour elle ne fait l'objet d'aucune faillite, concordat ou procédure de réorganisation judiciaire, et qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure d'incapacité ou de dessaisissement.

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

La Direction Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause ou motif que ce soit pouvant résulter du présent acte.

## FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par la comparante, puis réclamés par ce dernier aux premiers acquéreurs en proportion des quotes-parts attribuées au lot acquis dans la copropriété de l'ensemble immobilier.

## DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'Etude des notaires Michel DELREE et Aline HURTGEN.

La comparante reconnaît avoir reçu et examiné le projet du présent acte antérieurement à ce jour.

Lecture commentée faite, intégrale ou partielle suivant les passages, la comparante et le notaire ont signé.

*Seizième  
et dernière  
feuille*

### **Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Michel DELREE à Liège le 25-09-2018, répertoire 2018/4839

Rôle(s): 32 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 2 le cinq octobre deux mille dix-huit (05-10-2018)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 10821

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

### **Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Michel DELREE à Liège le 25-09-2018, répertoire 2018/4839

Transcrit au bureau Sécurité juridique Liège 2 Le quatre octobre deux mille dix-huit (04-10-2018)

**Réf. : 36-T-04/10/2018-09856**

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Rétribution forfaitaire € 230,00

**Total € 230,00**