

(C) Dépôts au rang des minutes.

Le Comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants qui constitueront les Annexes au présent Acte :

- 1 Plan du permis
- 2 Le rapport dressé par [REDACTED], le 1^{er} avril 2025 avec ses plans;
- 3 le permis d'urbanisme délivré en date du 24 septembre 2009 par la Ville de Liège ;
- 4 Les renseignements d'Urbanisme délivrés par la Ville de Liège le 15 janvier 2025.
- 5 copie de l'attestation du sol du 26 décembre 2024
- 6 règlement d'ordre intérieur

Ces documents complètent les statuts de l'immeuble, avec lesquels ils forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés, après avoir été certifiés véritables et signés *ne varietur* par le Comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire instrumentant.

Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront partie intégrante de celui-ci, pour être déposés en même temps qu'une expédition de l'acte au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

Les plans et le rapport du géomètre sont enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence **62806/10121** ; ils n'ont pas été modifiés depuis leur enregistrement.

Après avoir été signés *ne varietur* par la Comparante et par le notaire, les plans et le rapport du géomètre seront annexés au présent acte. Ils ne seront ni enregistrés ni transcrits au bureau de Sécurité juridique. La Comparante demande l'application de l'article 26, troisième alinéa, 2° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et de l'article 3.30, §3 du Code civil.

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings. La propriété de cet immeuble sera répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'immeuble, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur la base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

SERVITUDES

1. Généralités

a) Contexte

La création d'une copropriété forcée, telle qu'elle figure au plan de division, est vouée à provoquer entre les différents lots et à l'égard des parties communes, l'établissement d'un état de fait, tantôt générateur de servitude(s), tantôt

d'obligations réelles réciproques, si et dans la mesure où ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

b) Fondement

Ces servitudes et obligations réelles prendront naissance dès que les fonds dominant et servant appartiendront à des propriétaires différents ; elles trouvent leur fondement tantôt dans la convention des parties et le présent acte et sont, le cas échéant, précisées ci-après, tantôt par l'effet de la loi.

Il en est notamment ainsi :

- des fenêtres et ouvertures de mur d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre, en surface, au sol ou en sous-sol, notamment de conduits, de câbles et canalisations de toute nature ;
- et de façon générale, de toutes les servitudes et obligations réelles établies sur un lot au profit d'un autre ou, le cas échéant, entre les parties privatives et les parties communes.

c) Régime juridique

Ces servitudes ne peuvent être amendées qu'avec l'assentiment des propriétaires concernés ou, le cas échéant, de l'Association des copropriétaires dans les limites dévolues par la loi. Ainsi, il est, par exemple, interdit à l'Association des copropriétaires de décider de la suppression ou de la modification d'une servitude d'usage exclusif, sans l'assentiment du ou des propriétaires concernés, à moins de se trouver dans les conditions de fond prévues par la loi.

d) Litiges

Les différends de quelque nature qu'ils soient que pourraient générer les servitudes et obligations réelles, spécialement en ce qui concerne le maintien de celles-ci et leurs modalités d'exercice, seront déférés à la juridiction compétente, sauf le recours à une méthode alternative de résolution du conflit dûment autorisée.

STATUT ADMINISTRATIF

Validité de l'existence des unités de logement

Le Comparant déclare qu'en date du 24 septembre 2009, un permis d'urbanisme lui a été délivré par la Ville de Liège (Réf : 75495) pour aménager des appartements existants et transformer le rez-de-chaussée commercial en logement (régularisation).

Au vu de ce qui précède, le Comparant déclare que :

- la destination actuelle du Bien consiste en trois (3) unités de logements et des caves au sous-sol ;
- selon toute vraisemblance, cette destination est conforme à la situation existante ainsi qu'en attestent les renseignements urbanistiques délivrés.

Contrôle subsidiaire du notaire

Subsidiairement, le notaire précise ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'investigation s'exerce subsidiairement à celle de la Comparante ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique ou sur place, à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, expert, ...).

Le Comparant est également avisé de ce qu'en égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistique du bien ne préjuge pas du respect des impositions éventuellement prescrites par d'autres polices administratives, à l'instar de celles du logement et de lutte contre l'incendie.

Renseignements urbanistiques

Le Comparant se déclare informé de ce que chaque immeuble en Région wallonne est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code wallon du Développement Territorial et son arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 (CoDT) ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code, le Comparant déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 à l'exception de ce qui est repris ci-dessus ,

Conformément aux dispositions des articles ; D.IV.100, D.IV.18, D.IV.21, D.IV.23, D.IV.30, D.IV.52, D.IV.61, D.IV.97 et D.IV.98 D.IV.99 du « CoDT », le vendeur déclare que :

- le bien est situé au plan de secteur de Liège en zone d'habitat ;
- le bien n'est pas :
 - situé dans un des périmètres visés aux articles D.V. 1. (sites à réaménager), D.V.13 (revitalisation urbaine) ou D.V.14 (rénovation urbaine) du CoDT ;
 - soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.VI.19 et suivants du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ; inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 du Code Wallon du Patrimoine ;
 - classé en application de l'article D.12 du Code Wallon du Patrimoine ou visé par une procédure de classement en cours ;
 - situé dans une zone de protection visée à l'article D.16 du Code Wallon du Patrimoine ;
 - localisé dans un site repris dans la carte archéologique visée à l'article D.60 du Code Wallon du Patrimoine ;

Le Comparant déclare que par lettre adressée par la Ville de Liège en date du 15 janvier 2025, les renseignements d'urbanisme suivants lui ont été communiqués :

« En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 30 décembre 2024 relative au bien mentionné ci-dessus, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.

Informations extraites du portail cartographique du Groupement d'informations géographiques :

Parcelle concernée	Division: LIEGE 6 DIV Section: C Numéro: C 619 Z 3 INS: 62063 Surface calculée: 1.27 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Avenue du Luxembourg 61 , 4020 Liège
Plan de secteur	Nom du plan du secteur d'aménagement :LIEGE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 1.27 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non

	<u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
Guides régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 62063-RMR-0001-01 Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 62063-REP-0001-01Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui Code carto: 62063-RCB-0002-01 Libellé: Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier: arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté)) Liendoc: Ici
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
Préemption en Amercoeur	La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercoeur : NON Sans Objet
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR: Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non

<i>Schéma d'Orientation local</i>	<i>Parcelle concernée par un SOL: Non</i>
<i>Périmètre de remembrement urbain</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non</i>
<i>Zones d'assainissement</i>	<i>1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)</i>
<i>Aléa d'inondation</i>	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>
<i>Axe de ruissellement concentré</i>	<i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non</i> <i>Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non</i>
<i>Zone de prévention des captages (SPW)</i>	<i>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non</i> <i>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non</i> <i>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</i>
<i>Parc Naturel</i>	<i>Parcelle située dans un parc naturel: Non</i>
<i>ADESA – Points et lignes (PVR – LVR)</i>	<i>Sélection située dans un PIP: Non</i> <i>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non</i>
<i>Zone Natura 2000</i>	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<i>Zone Natura 2000 (100m)</i>	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<i>Wateringue</i>	<i>Parcelle contenant une wateringue: Non</i>
<i>Canalisations de gaz Fluxys</i>	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non</i> <i>Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non</i>
<i>Seveso</i>	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non</i> <i>Zones contours des entreprises SEVESO: Non</i> <i>Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non</i> <i>Zones vulnérables SEVESO: Non</i>
<i>Banque de données de l'Etat des Sols :</i>	<i>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non</i> <i>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</i>
<i>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</i>	<i>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines</i> <i>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines</i> <i>La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines</i> <i>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</i> <i>La parcelle n'a pas une présence de karst</i>
<i>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</i>	<i>Parcelle située dans une cavité: Non</i>
<i>Eboulement</i>	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</i>

	<i>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</i>
<i>Patrimoine – Biens classés et zones de protection</i>	<i>Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non</i>
<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel</i>	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</i>
<i>Carte archéologique</i>	<i>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non</i>
<i>Chemin de Grande Communication (Liège)</i>	<i>Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non</i>
<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale</i>	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non</i>
<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (source : SPW)</i>	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non</i>
<i>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</i>	<i>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non</i>
<i>Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)</i>	<i>Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB</i>
<i>Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire :</i>	<i>La parcelle est concernée : NON</i>
<i>Données AIDE</i>	<i>La parcelle est traversée par un ouvrage: NON La parcelle est traversée par un égout: NON La parcelle est traversée par un collecteur: NON La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé: NON</i>
<i>Permis d'urbanisme après le 01/01/1977</i>	<i>N° 75495 octroyé le 24/09/09 pour aménager des appartements existants et transformer le rez-de-chaussée commercial en logement (régularisation).</i>
<i>Permis unique ou intégré</i>	<i>Non</i>
<i>Déclaration urbanistique préalable (DUP)</i>	<i>Non</i>
<i>CU2 de moins de deux ans</i>	<i>Non</i>
<i>Certificat de patrimoine valable</i>	<i>Non</i>
<i>Procès-verbal</i>	<i>Non</i>

Nous vous invitons à prendre connaissance des informations générales importantes qui se trouvent en dernière page de ce courrier.

Nous vous prions d'agréer, Maîtres, l'assurance de notre considération distinguée.

AVIS IMPORTANT

1. En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

2. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

3. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

4. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme. Le futur propriétaire est tenu par cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994. En tout état de cause, la politique du Collège communal est de privilégier les immeubles unifamiliaux et de limiter au maximum la division de tels immeubles ou les logements multiples.

5. Est soumis à permis de location, tout logement de moins de 28 m² de surface habitable ainsi que tout logement collectif, en ce compris le(s) kot(s) d'étudiant(s). Il incombe au propriétaire-bailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.

6. La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1/1 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique non périmée, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.

7. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

8. Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées

- RESA ELECTRICITE : rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE

- C.I.L.E. : rue du Canal de l'Ourthe 8 à 4031 ANGLEUR.

9. Nous vous invitons à bien prendre connaissance du contenu des permis octroyés et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions.

10. Précisions complémentaires En introduisant le « code carto » qui peut apparaître dans le tableau des pages précédentes, sur le site http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/ dans le champ « code interne », vous trouverez tous les documents liés utiles.

11. **ATTENTION** : les aléas d'inondation très faibles ne sont pas interrogés par notre outil de recherche de renseignements car ils ne sont visibles dans la carte qu'au-delà du 1/25000e. Nous vous invitons à procéder à la vérification sur WalOnMap (<https://geoportail.wallonie.be/>), dans le catalogue du géoportail, menu « Nature et environnement », « Eau », « Cartographie de l'aléa d'inondation » et en dézoomant fortement.

13. Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif. »

Gestion des sols pollués

Attention : toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

Le Comparant déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

L'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 26 décembre 2024 énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non**
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ?

Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

TITRE II - ACTE DE BASE

Chapitre I - Mise sous le régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis (C. civ., art. 3.85, § 1, al. 2)

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur la base des plans ci-annexés en lots comprenant :

- des parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- et des quotes-parts dans les éléments immobiliers communs appartenant, sauf mention contraire, indivisiblement à l'ensemble des copropriétaires appelées « parties communes ».

Les parties communes seront divisées en **mille millièmes (1.000/1.000^{es})** indivis, rattachées à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Chacun de ces lots avec leurs accessoires seront susceptibles de mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux ou encore, d'être grevés de droits réels ou sûretés, le cas échéant, sauf les restrictions prévues par les statuts ou des stipulations externes à ceux-ci.

Les parties communes n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits auprès du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il est créé aux présentes une association des copropriétaires.

L'Association regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité Privative dans la Copropriété.

L'Association sera dénommée : « *Association des Copropriétaires de l'Immeuble sis Avenue du Luxembourg 61* ».

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du Complexe. Tous documents émanant de l'Association mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle aura son siège dans l'Immeuble.

L'Association disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'une Entité Privative donnant naissance à l'indivision, et ;
- la transcription des présents statuts au Bureau Sécurité Juridique compétent.

Les propriétaires de lots, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tout point les statuts de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à la loi.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de droits réels ou personnels de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts, du règlement d'ordre intérieur, en ce compris leurs annexes, des décisions de l'assemblée générale et en imposer le respect aux ayants droit du ou des comparants.

Chapitre II - Description des lots et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative (C. civ., art. 3.85, § 1, al. 2)

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

I. Description des parties privatives et attribution des quotes-parts

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

1° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

Un appartement dénommé **APPART RDC**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un séjour, une chambre, une salle de bains et une cuisine ; la cave numéro une (1) au sous-sol
- b) en usage exclusif : le jardin
- c) en copropriété et indivision forcée : les deux cent soixante-quatre/millièmes (264/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire réservé : **62806 C 619 S5 P0003**

2° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

L'appartement dénommé **APPART R+1**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : une cuisine, un salon, une salle à manger et une salle de bains ; les caves numéros quatre (4) et cinq (5) au sous-sol
- b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent cinquante-huit/millièmes (258/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire réservé : **62806 C 619 S5 P0004**

3° AU NIVEAU DES DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES

L'appartement-duplex dénommé **APPART R+2/R+3**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
- au 1^{er} étage : le palier (hall d'entrée) et l'escalier menant aux étages supérieurs,

- au 2^{ème} étage : hall de nuit (arrivée de l'escalier venant du 1^{er} étage), un séjour, et une cuisine en façade avant, chambre une (1) en façade arrière,
- au 3^{ème} étage : hall de nuit (arrivée de l'escalier venant du 2^{ème} étage), une toilette, chambre deux (2) et chambre trois (3), une salle de bains
- les caves numéros deux (2) et trois (3) au sous-sol

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent septante-huit/millièmes (478/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire réservé : **62806 C 619 S5 P0005.**

III. Fixation des quotes-parts afférentes aux parties privatives dans les parties communes

Conformément à l'article 3.85, § 1^{er}, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Monsieur Luc Hamoir, le 1^{er} avril 2025.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot ou des modifications effectuées au terrain.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires suivant la majorité prévue par la loi, moyennant la production d'un rapport motivé prévu par la loi.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité prévue par la loi.

Cette répartition des quotes-parts peut être rectifiée par décision judiciaire, dans les conditions fixées par la loi.

IV. Détermination des parties privatives et communes

a) Présomption

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

b) Parties privatives

Sont parties privatives :

- les parties du lot à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune ;
- les murs intérieurs séparant les pièces d'un lot et les cloisons intérieures non portants ;
- les portes intérieures ;
- les portes palières avec leur chambranle ;
- les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains) ;
- le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond ;
- les plafonnages et autres revêtements et enduits même posés sur des murs ou un sol ;
- la décoration intérieure du local privatif ;

- les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis et joints, les vitres, les volets et persiennes, à l'exception de celles situées dans les parties communes ou les desservant ;
- les radiateurs situés à l'intérieur des appartements, ainsi que les canalisations les desservant de manière exclusive ;
- les escaliers et leurs accessoires situés à l'intérieur des lots ;
- les tentes solaires, marquises et tout dispositif de protection contre le soleil, sous réserve de respecter les décisions relatives au style et à l'harmonie de l'immeuble ;
- et plus généralement, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

c) Parties communes

Constituent des parties communes générales :

- le sol et le sous-sol, incluant toute la parcelle bâtie et le terrain en sous-sol, ainsi que le jardin, sans préjudice du droit d'usage exclusif qui serait attribué ainsi que le volume sis au-dessus de la partie du terrain non bâtie ;
- les murs :
 - les gros murs, ayant leur fondation dans le sol,
 - les murs extérieurs : les murs et clôtures, en ce compris les grilles et haies, entourant le jardin, même si son usage est attribué exclusivement à un lot,
 - les murs porteurs situés à l'intérieur d'un appartement,
 - les murs porteurs ou non faisant séparation entre 2 lots,
- la façade en ce compris les décorations comprenant les ornements et installations en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les garde-corps et balustrades des balcons et des terrasses ainsi que les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres ;
- le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que des terrasses et balcons, en ce compris l'étanchéité, le hourdis et la chape et tout autre élément structurel ;
- les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs ;
- les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs aux appartements qui en ont l'usage. Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif, qu'ils desservent exclusivement, sont privatifs ;
- la toiture dans toute sa composante, en ce compris son isolation ainsi que les lucarnes et velux intégrés dans le toit, et le volume qui domine l'édifice et les panneaux (p. ex. photovoltaïques)
- tout dispositif destiné à améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- l'escalier, en ce compris les marches en pierre, granito ou autre revêtement et tout ce qui en constitue l'accessoire, comme la cage, la rampe, les balustrades, les garde-corps, les parapets, les ensembles vitrés localisés dans les ouvertures qui les éclairent ainsi que les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle prend place l'escalier ;
- les canalisations et raccordement généraux :
 - les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, de combustibles et d'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,
 - toute panne survenue à l'intersection entre la section privative et la section commune incombe à la copropriété,

- font exception et sont privatives : les canalisations à usage exclusif d'un lot mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone ;

- l'ensemble des équipements électrique et/ou électronique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques, réseaux, ...) desservant l'entrée, les halls et leurs réduits, l'escalier, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, et la cave destinée aux compteurs;

il est précisé que l'éclairage du hall d'entrée, du couloir du sous-sol, et du couloir vers le 1^{er} étage, ainsi que l'électricité de la parlophonie, est branchée sur le compteur desservant l'appartement RDC ; de commun accord, ces parties d'installations pourront être raccordées sur un compteur « commun », à première demande du propriétaire de l'appartement RDC

- l'installation de parlophone et de vidéophone éventuelle avec son système d'ouverture des portes, en ce compris dans les locaux privatifs eux-mêmes, et l'installation des sonnettes communes ;

- les antennes si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives ;

- les locaux à usage commun, tels l'entrée commune au rez-de-chaussée, le hall et les réduits, les dégagements, les paliers, la cave destinée aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les tuyauteries communes de distribution, en sous-sol;

Constituent des parties communes spéciales :

A) En ce qui concerne les charges communes spéciales 1

- la façade du volume principal en ce compris les décorations comprenant les ornements et installations en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les garde-corps et balustrades des balcons ainsi que les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres ;

- la toiture du volume principal, dans toute sa composante, en ce compris son isolation ainsi que les lucarnes et velux intégrés dans le toit, et le volume qui domine l'édifice et les panneaux (p. ex. photovoltaïques) ;

- toutes les parties communes se situant dans le volume principal (hall, escalier, locaux, cave compteurs, etc.);

B) en ce qui concerne les charges communes spéciales 2

- la façade du volume arrière en ce compris les décorations comprenant les ornements et installations en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les garde-corps et balustrades des balcons ainsi que les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres ;

- la toiture du volume arrière dans toute sa composante, en ce compris son isolation ainsi que les lucarnes et velux intégrés dans le toit, et le volume qui domine l'édifice et les panneaux (p. ex. photovoltaïques) ;

TITRE III - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Chapitre I - Exposé général

Article 1. Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;

- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges ;
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions 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 que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété suivant le prescrit légal.

Chapitre II - Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes

Article 2. Destination des parties privatives

La fonction résidentielle de l'immeuble est privilégiée.

Les locaux privatifs sont destinés exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base. Les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

Article 3. Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon 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 et occupants.

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « personne prudente et raisonnable ».

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation de l'assemblée générale.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent

nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé ni être installé, tels des panneaux photovoltaïques, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, 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.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, toute modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue par la loi.

d) Travaux dans les parties privatives

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne sont pas de nature à porter atteinte aux parties communes, tels les murs porteurs, qui ne sont pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble. Chaque copropriétaire est tenu d'en aviser le syndic avec un délai de préavis de 15 jours. Toute atteinte et/ou modification aux parties communes est/sont soumise(s) à l'approbation de l'assemblée générale aux majorités prévues par la loi.

e) Emménagements – Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications prévues par le ROI et à défaut par le syndic. Ils donnent lieu à une indemnité forfaitaire de 150 euros, qui sera indexée annuellement sur la base de l'indice santé des prix à la consommation.

f) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a le pouvoir de prendre toutes les dispositions utiles, en ce compris d'agir en justice pour faire procéder, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4. Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Tout ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue par la loi et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais ;

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par la loi.

c) Balcons

Les balcons constituent des parties communes, dont l'usage exclusif est réservé aux propriétaires ou occupants des lots auxquels ils sont rattachés. Seul le revêtement en est privatif.

L'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces balcons – notamment en ce qui concerne les hourdis, le système d'étanchéité, les parapets et tout élément structurel – sont à charge de la copropriété, à l'exception de ce qui concerne le revêtement et pour autant que cela ne résulte pas de travaux aux parties communes. Par contre, les propriétaires des lots concernés supportent tous les frais de réparation et de renouvellement desdits balcons qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur lot.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire du lot n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon.

d) Jardin à usage privatif

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tout objet – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

L'ensemble des travaux d'entretien, en ce compris ceux relatifs aux plantations, dont la taille des arbres ou arbustes, incombe au copropriétaire et le cas échéant, à son occupant. Il ne peut procéder à l'abattage des arbres existants sans l'aval de l'assemblée générale, statuant aux majorités prévues par la loi.

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité prévue par la loi de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité prévue par la loi ou par le ROI.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel.

La location ou l'occupation doivent intervenir dans le respect des règles en matière de non-discrimination.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit (personnel ou réel) d'occupation. Ils sont tenus de porter à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de prendre les dispositions afin qu'il s'y conforme, au besoin de manière judiciaire ou doit solliciter le cas échéant la résolution judiciaire du bail.

g) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

h) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Chapitre III - Travaux, réparation et entretien sur les choses communes

Article 6. Principe

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 7. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 8. Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le *Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments* (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en compte.

Article 9. Accès aux locaux privatifs

Les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire pour préserver l'immeuble.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot à un mandataire, dont le nom et l'adresse doivent être communiqués au syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre, et peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages, est requis.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le ROI.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il ne soit besoin d'une mise en demeure.

Article 10. Subdivision et réunion de lots

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots ou de les réunir totalement ou partiellement, sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot, sans l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité prévue par la loi et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

L'autorisation de l'assemblée générale peut prescrire la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur objectivement indépendant, aux frais du ou des propriétaires concernés, pour superviser les travaux qui en raison de cette réunion ou division vont impacter des parties communes (murs, ...).

Article 11. Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères sont définis par l'assemblée générale à la majorité prévue par la loi. Les modalités ainsi fixées seront intégrées dans le ROI.

Chapitre IV - Charges communes

Article 12. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;

2° charges communes spéciales, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérés comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, la rémunération du syndic et/ou de l'administrateur provisoire, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes ;

d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires et celles couvrant le cas échéant le syndic, les membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes ainsi que la franchise imputable à l'association des copropriétaires ;

f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;

g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes générales. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale adoptée suivant la majorité prévue par la loi.

Sont considérées comme charges communes spéciales :

A) En ce qui concerne les charges communes spéciales 1

- les frais d'entretien et de réparation de la façade, de la toiture et des parties communes composant le volume principal ;

B) en ce qui concerne les charges communes spéciales 2

- les frais d'entretien et de réparation de la façade composant le volume arrière ;

Pour ces charges les copropriétaires prennent part au vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes spéciales.

Les quotes-parts sont les suivantes :

A) En ce qui concerne les charges communes spéciales 1

Lot	Quote-part
Lot 1	200/1.000
Lot 2	264/1.000
Lot 3	536/1.000

B) En ce qui concerne les charges communes spéciales 2

Lot	Quote-part
------------	-------------------

Lot 1	383/1.000
Lot 2	275/1.000
Lot 3	342/1.000

Article 13. Chauffage

Chaque lot dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 14. Eau

Chaque lot est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 15. Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et caves. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

Chaque lot est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Toutefois, et tel qu'indiqué ci-avant, **il est précisé que l'éclairage du hall d'entrée, du couloir du sous-sol, et du couloir vers le 1^{er} étage, ainsi que l'électricité de la parlophonie, est branchée sur le compteur desservant l'appartement RDC ; de commun accord, ces parties d'installations pourront être raccordées sur un compteur « commun », à première demande du propriétaire de l'appartement RDC.**

Article 16. Impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 17. Charges communes liées aux obligations administratives

a) Obligation générale

- Toute décision adoptée par l'assemblée générale de la copropriété est, à l'instigation du syndic, tenue d'anticiper la question de l'imputation des coûts nés de nouvelles impositions administratives qui lui seraient liées directement ou indirectement. Cet organe doit, s'il y a lieu, veiller à solliciter une révision du rapport de quotités, chaque fois que la loi l'impose.

b) Imputation des coûts

- Les charges nées de la mise en œuvre de démarches, formalités ou impositions administratives, en ce compris celles qui découlent directement ou indirectement de l'exécution de tous permis/déclarations administratives, sont réputées générales, si elles affectent les parties communes générales et particulières, si elles affectent des parties communes particulières.

- Par dérogation à ce principe, les charges sont réputées communes particulières, à moins a) d'une règle contraire dans la législation/règlementation administrative,

b) d'une décision valable de l'organe compétent au sein de la copropriété forcée, c) ou encore, d'une décision contraire des cours et tribunaux :

- si ces charges sont consécutives à la modification de destination d'un ou plusieurs lots, à l'exclusion de l'ensemble d'entre eux,

- si ces charges découlent de l'exercice valable de l'autonomie des volontés par un ou plusieurs copropriétaires, à l'exclusion de l'ensemble de ceux-ci. Sont par exemple concernées les charges consécutives à l'exercice d'une nouvelle activité respectueuse de la destination préexistante du lot ou encore, à un(e) nouvel(le) établissement/installation classé(e) au sein d'un ou plusieurs lots, à l'exclusion de l'ensemble d'entre eux,

- si ces charges, bien que liées à l'exécution des travaux dans les parties communes ou encore, dans les parties privatives d'un ou de plusieurs autres lots, bénéficient exclusivement à un ou plusieurs lot(s) en particulier, à l'exclusion de l'ensemble d'entre eux et que de surcroît, celles-ci sont étrangères au cours normal de la vie de la copropriété forcée. Sont ainsi réputées telles, les charges qui naissent de l'activité actuelle ou historique d'un ou plusieurs lots en particulier.

Article 18. Charge – ou augmentation des charges – dues au fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire, un locataire ou un autre occupant augmente les charges communes par son fait, notamment un défaut d'entretien d'une partie commune dont il a l'usage exclusif ou encore, adopte ponctuellement ou non un comportement dommageable qui accroît un poste de charge en principe assumé par tout ou partie de la copropriété, il doit supporter seul cette majoration. Il en est ainsi, par exemple, des postes suivants :

- la peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultants de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot concerné ;

- les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'un lot doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

Article 19. Recettes au profit des parties communes

Les éventuelles recettes générées à raison des parties communes générales sont acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation, à l'exclusion des revenus générés par les éventuelles parties communes particulières revenant aux seuls copropriétaires ayant des quotes-parts de droits dans ces parties communes.

Article 20. Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi peut décider de modifier la répartition des charges communes. La loi ouvre, sous certaines conditions strictes, un droit à rectification par le juge au bénéfice des copropriétaires.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont il est question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont il est question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *prorata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 21. Solidarité

En cas de démembrement d'un lot ou de concession d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les titulaires de droits sur ledit lot seront tenus solidairement et indivisiblement, envers la copropriété, de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble, en principal et accessoires (intérêt, clauses pénales, etc.).

Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et, si une telle ventilation est proposée, elle n'engage en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester, étant entendu que la copropriété restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées.

Article 22. Paiement des charges

a) Paiement et délais

Le syndic adresse aux copropriétaires ou à leurs mandataires les demandes de paiement des charges communes et des provisions, en ce compris celles non préalablement votées en assemblée générale, à travers les appels de fonds. Tous les copropriétaires doivent en effectuer le paiement au syndic sur le compte de la copropriété, dans les 20 jours de la date d'invitation à payer. Aucun copropriétaire ne peut invoquer la suspension de ses obligations, sous le bénéfice de l'exception d'inexécution.

b) Pénalités et sanctions

Le copropriétaire, demeuré en défaut de paiement, encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité égale à 10 % des sommes impayées avec un minimum de 100 euros.

Le copropriétaire défaillant à l'échéance prévue est également redevable, sans mise en demeure préalable, d'un intérêt calculé au taux légal majoré de quatre points, dès le jour de l'envoi de l'appel de fonds impayé, même provisionnel.

Les copropriétaires en défaut de paiement peuvent être poursuivis en justice par le syndic. Le syndic peut réclamer, en sus de ce qui précède et sans préjudice du dommage direct et indirect réellement subi, une somme forfaitaire définie par son contrat pour frais de dossier et ce, pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de la copropriété.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de départ étant celui du mois d'avril 2025 soit 134,44 points (base 2013 = 100).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Article 23. Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires et est donc autorisé à percevoir à due concurrence les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, à accepter toute cession de créance, pour le cas où un copropriétaire serait défaillant. Le syndic veille au besoin à notifier la présente disposition aux tiers débiteurs par envoi recommandé. Aucun occupant ne peut s'opposer à ces paiements. Tout occupant est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aurait donné quittance : pour autant que de besoin, la présente emporte cession de créance du copropriétaire au bénéfice de l'Association des copropriétaires.

Article 24. Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable défini par la loi.

Chapitre V - Assurances-responsabilité – dommages à l'immeuble

Article 25. Généralités

1. Tous les contrats d'assurance de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement examinées lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés par des dommages privés.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

Article 26. Types d'assurances

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, les catastrophes naturelles, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic.

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide. Il en est ainsi de :

1° l'Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels ;

2° l'assurance protection juridique.

Article 27. Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires sur décision de l'assemblée générale. L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 28. Assurances individuelles complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 29. Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes. À défaut de disposer, à l'échéance, des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires et leur adressera un appel de fonds correspondant à la prime.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 30. Responsabilité des occupants – Clause du bail

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

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance

devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier ».

Article 31. Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot, si le dommage trouve son origine dans son lot. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires ;
- 3° les propriétaires des lots, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Article 32. Sinistres – Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures.
2. - Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement les parties privatives.
3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic sur le compte de la copropriété. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle doit être également signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage.
4. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
5. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans le mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. À défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de 4 %, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
6. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 33. Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de 90 % au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de 90 % du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance ; sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte atteignant au moins 90 % de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. - L'assemblée générale est compétente pour décider du sort de l'immeuble, en cas de sinistre affectant des parties communes aux conditions prévues par la loi. En cas de destruction (totale ou partielle), elle se prononce sur le sort de l'immeuble (reconstruction, cession en bloc, dissolution de l'association des copropriétaires...) suivant les modalités prévues par la loi.

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

Chapitre VI - Dispositions transitoires

À titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

- 1) le premier syndic est : Monsieur Franz Hebborn, prénommé ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;
- 2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au premier bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale à Liège et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur

Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant, et seront imputées ensuite par lot à chacun des futurs acquéreurs.

Capacité des parties

Toutes les parties déclarent qu'elles ont la capacité juridique et donc:

- ne nécessite pas l'assistance d'un administrateur, d'un conseiller juridique ou d'un séquestre;
- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur le règlement collectif des dettes;
- ne pas être en état de faillite, d'insolvabilité apparente ou d'incapacité, ni avoir été administrateur ou gérant dans une société en faillite appliquant l'article 3 bis § 1 de l'arrêté royal du 24 octobre 1934;

- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur la continuité des entreprises;
et, d'une manière générale, d'être pleinement compétent pour accomplir les actes énoncés dans le présent acte.

Certificat d'état civil et d'identité.

Conformément à la loi organique sur le Notariat et conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national des parties est ici, renseigné avec l'accord exprès des parties. Le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte les nom, prénoms, lieu et date de naissance de ces derniers.

Expédition de l'acte

L'original du présent acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant. Les parties ont été informées par celui-ci qu'elles ont la possibilité d'obtenir une copie dématérialisée du présent acte en ligne via :

- la Banque des Actes Notariés gérée par la Fédération royale du notariat belge <http://www.naban.be> ; et/ou,
- un coffre-fort numérique personnel mis gratuitement à leur disposition par la Fédération royale du notariat belge, qu'elles peuvent ouvrir via www.izimi.be.

Conformément à l'article 18, §1^{er} de la loi du 25 Ventôse An XI contenant organisation du notariat, une copie dématérialisée ainsi obtenue a la même valeur probante qu'une copie sur support papier signée par le notaire.

Les parties déclarent se satisfaire des options décrites ci-dessus et ne sollicitent pas l'envoi d'une copie de l'acte par voie postale ou autrement.

Pour plus d'information voir : www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes

Droit d'écriture

Loi organique du notariat

Le comparant reconnaît que le Notaire instrumentant a attiré son attention sur les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, § 1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat et a expliqué que, lorsqu'un Notaire constate des intérêts manifestement contradictoires ou la présence de clauses manifestement déséquilibrées, il doit attirer l'attention des parties sur ces faits et doit leur communiquer que chaque partie est libre de choisir un autre Notaire ou de se faire assister par un conseiller. Le Notaire doit également dûment informer chaque partie sur les droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle est impliquée et il doit conseiller toutes les parties de manière impartiale.

Le comparant a déclaré qu'il n'existe pas, selon eux, de contradiction manifeste d'intérêts et qu'il considère que les clauses reprises dans le présent acte sont équilibrées et qu'il les accepte.

Les comparants confirment également que le Notaire instrumentant les a dûment informés sur les droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés de manière impartiale.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles - Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 31 mai 2025, soit au moins cinq jours avant la signature des présentes, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

(suivent les signatures)

Pour expédition conforme.

