



Répertoire n° 20417

ACTE DE BASE DE LA RÉSIDENCE

00-012851/001 - EQ

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS

Le huit mai.

Devant Nous, Maître **Charles-Henri FORET**, notaire de résidence à Liège (2^{ème} canton).

premier feuillet

ONT COMPARU

[REDACTED]

Ci-après dénommés « le/les comparant(s) ».

Lesquels comparants Nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

TITRE I : EXPOSE PREALABLE

A. DESCRIPTION DU BIEN

Les comparants déclarent être propriétaires en pleine propriété des biens suivants :

Ville de Liège-13^{ème} division

Une maison de commerce et d'habitation sise Boulevard de la Sauvenière 114, cadastrée selon extrait de matrice cadastral datant de moins d'un an section E **numéro 0289L2P0000** (repris au cadastre comme « PART.COMMUN.GEN.BAT ») d'une superficie totale suivant titre et cadastre de deux ares cinquante cinq centiares (2 a 55 ca) ; au revenu cadastral total de cinq mille deux cent nonante euros (5.290,00€) composé comme suit :

-Un rez de chaussée commercial cadastré selon extrait de matrice cadastral récent section E numéro 0289L2P0001 (repris au cadastre comme commerce-(CO.REZ)) ;

Revenu cadastral non indexé : trois mil six cent euros (3.600,00€) ;

-Un appartement cadastré selon extrait de matrice cadastral récent section E numéro 0289L2P0002 (repris au cadastre comme appartement-A1/APPART 1/) ;

Revenu cadastral non indexé : cinq cent quarante euros (540,00€) ;

-Un appartement cadastré selon extrait de matrice cadastral récent section E numéro 0289L2P0003 (repris au cadastre comme appartement-A.ES/STUDIO 2/) ;

Revenu cadastral non indexé : quatre cent dix euros (410,00€) ;

-Un appartement cadastré selon extrait de matrice cadastral récent section E 0289L2P0004 (repris au cadastre comme appartement-A2.3/DUPLEX 3/) ;



Revenu cadastral non indexé : sept cent quarante euros (740,00€).

Lesdits biens sont repris au dernier titre transcrit étant un acte reçu par Maître Philippe Labé, Notaire à Liège à l'intervention de Maître Frédéric Dumoulin, Notaire à Durbuy en date du 31 janvier 2019, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Liège 1 en date du 07 février suivant, sous la référence 35-T-07/02/2019-00790 comme suit :

« **Ville de Liège-Treizième division (62813)**

Une maison de commerce et d'habitation y sise Boulevard de la Sauvenière 114, cadastrée ou l'ayant été section E numéro 289L2P0000, d'une superficie suivant titre et cadastre de deux ares cinquante cinq centiares (2 a 55 ca) ; revenu cadastral de deux mille trois cent soixante sept euros (2.367,00€). »

B. ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED]

C. SITUATION URBANISTIQUE

Les renseignements urbanistiques visés à l'article D.IV.97 du CoDT ont été demandés à l'administration communale. Les comparants confirment l'information reprise ci-dessous, au vu de la lettre de renseignements urbanistiques reçue de l'administration communale de Liège le 1 mars 2023, dont les parties reconnaissent avoir reçu une copie antérieurement à la signature du présent acte :

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

<i>Parcelle concernée</i>	<i>Division : LIEGE 13 DIV Section E numéro E 289 L 2 INS : 62063 Surface calculée 2.37 ares Adresse de la parcelle (Source ICAR) Boulevard de la Sauvenière, 4000 Liège</i>
<i>Plan de secteur</i>	<i>Nom du plan de secteur d'aménagement : LIEGE 1 Zone d'affectation : Habitat (100% soit 2.37 ares) Surcharges du plan de secteur :</i>

deuxième feuillet

	<p>Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescriptions supplémentaires : 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</p>
Guide Régionaux d'urbanisme	<p>Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Oui Code carto : 62063- ZPU-0001-03 Libellé : ZPU de Liège Historique dossier : Arrêté du 28/07/1986, Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006 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. Parcelle située en GRU-Enseignes et dispositifs de publicité : Oui Code carto : 62063- REP-0001-01 Libellé : Liège Historique dossier : Arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Parcelle située en GRU- Qualité acoustique des constructions : Non</p>
Schéma de développement communal	Parcelle située en SDC- Anciennement Schéma de Structure Communaux : Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Site à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non



<i>Permis d'urbanisation</i>	<i>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. Lotissement) : non</i>
<i>Parc naturel</i>	<i>Parcelle située dans un parc naturel : Non</i>
<i>Guide Communaux d'urbanisme</i>	<i>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlement Communaux d'Urbanisme : Non</i> <i>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlement Communaux de Bâtisse : Oui</i> <i>Code carto 62063-RCB-0002-01</i> <i>Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts</i> <i>Historique dossier : arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté))</i>
<i>Zones d'assainissement</i>	<i>1 type de zone : Collectif (RAC)</i>
<i>Aléa d'inondation</i>	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>
<i>Canalisations de gaz Fluxys</i>	<i>Parcelle traversée par une canalisation Fluxys : Non</i> <i>Canalisations Fluxys à une distance inférieure à 250 mètres : 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>Servitudes</i>	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non</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 mètre d'un axe de ruissellement concentré : Non</i>
<i>Wateringue</i>	<i>Parcelle contenant une wateringue : 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>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>

troisième feuillet

Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence potentielle de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	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
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui (100% soit 2.37 ares)
Chemin de Grand Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements foncière	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
BDES Sol – Inventaire	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art 12§4 du Décret) : Non
Inventaire du patrimoine Immobilier culturel	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (source SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non
Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)	Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de



	<i>bruit PEB</i>
<i>Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur , Ilots à déconstruire</i>	<i>La parcelle est concernée : NON</i>
<i>Données AIDE</i>	<i>La parcelle est traversée par ou ouvrage : Non La parcelle est traversée par un égout : non La parcelle est traversée par un collecteur : non</i>

Informations Ville de Liège :

<i>Permis d'urbanisme après le 01/01/1977</i>	<i>N°87150 autorisé le 14/12/2018 pour créer trois logements supplémentaires dans un immeuble comprenant un rez de chaussée commercial (régularisation) N°91981 déposé le 09/06/22 pour rehausser le bien et créer deux logements supplémentaires (dossier en attente d'avis du FD)</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 :

- 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 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration, ...), 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. La Ville de Liège dispose d'un guide communal d'urbanisme sur la protection des arbres et des espaces verts du 12 décembre 1983.

11. 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.

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

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. Ce formulaire ne fournit aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'art D.IV du Code et il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'art. D.IV.4 du Code à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme. ».

TITRE II : ACTE DE BASE

Chapitre 1 : Mise sous le régime de la copropriété forcée

Lesdits comparants déclarent vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété et indivision forcée conformément aux articles 3.79 et suivants du Code civil.

En conséquence, ils déclarent que l'immeuble sera divisé en plusieurs lots privatifs, chacun de ceux-ci devant constituer une propriété distincte, avec comme accessoire indissociable, une fraction des parties communes et du terrain qui ont un usage commun à ces diverses propriétés.

Par le présent acte, les comparants opèrent ainsi la division juridique de la propriété, de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dressés par Monsieur Wilot Nicolas, architecte à Andrimont, en date du 5 octobre 2018, annexés au permis dont question ci-dessous en parties communes et privatives telles que décrites ci-après.

quatrième feuillet



Par l'effet de cette déclaration, chaque bien privatif tel qu'il sera délimité et déterminé dans le présent acte constituera une entité juridiquement distincte, susceptible de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

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

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative, mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

En vue de la division de l'immeuble, les comparants requièrent le notaire soussigné d'acter authentiquement leur volonté de soumettre le bien, à dater de la première mutation, à un régime de propriété horizontale et de copropriété accessoire et forcée. Toutefois, conformément à l'article 3.84 du Code civil, la nature des biens le justifiant compte tenu du nombre peu élevés des lots privatifs créés, les parties comparantes déclarent unanimement déroger à l'application des règles de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis telles qu'elles résultent des articles 3.84 et suivants du Code civil.

En conséquence, l'immeuble sera donc régi par les dispositions de l'article 3.78 à 3.83 du Code civil (dispositions impératives).

Permis d'urbanisme

Le bien objet des présentes a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en date du 14 décembre 2018 n° PU/87150 délivré par le Collège Communal de la Ville de Liège relatif à la parcelle numéro 0289L2 en vue de créer trois logements supplémentaires dans un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial (régularisation).

Chapitre 2 : Description des parties communes et des lots privatifs – fixation des quotités

A. COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Le bien comprend :

- Le «rez-de-chaussée commercial», cadastré section E numéro 0289L2P0001 ;
- L'«appartement», cadastré section E numéro 0289L2P0002 ;
- Le «studio/Appartement 2», cadastré section E numéro 0289L2P0003 ;
- L'«appartement/duplex», cadastré section E numéro 0289L2P0004.

Chaque LOT est composé de parties privatives et d'une quote-part des parties communes conformément à ce qui est décrit ci-après.

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE

1. Sol et Sous-sol

Toute la parcelle et tout le sol situé en dessous sont communs.

2. Gros murs, murs de séparation et murs de clôtures

Est appelé gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit, l'immeuble ne serait plus entier. Est appelé mur de séparation le mur formant séparation entre parties privatives distinctes ou entre parties privatives et parties communes. Ces murs sont communs, de même que tout mur de clôture.

3. Plafonds et planchers – gros œuvre

Le gros œuvre des plafonds et planchers est un élément commun.

cinquième feuillet

4. Toits

Le toit de l'immeuble est un élément commun. On entend par toit l'armature, le hourdage, et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales. Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

5. Façades

La façade est un gros mur, et par conséquent, une partie commune. A la façade doit être assimilée la décoration, comprenant le revêtement en briques ou en pierre, les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres.

6. Canalisations

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eau, combustible 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 toutes natures intéressant la copropriété sont parties communes.

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, 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.

7. Électricité, télédistribution, antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, interrupteurs, ouvre portes automatique...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements éventuels des sous-sols, du rez de chaussée et du niveau supérieur, les parcelles de terrain entre l'immeuble et le domaine public, les locaux destinés aux compteurs, les éventuels locaux poubelles, les parties communes en général.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

8. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez de chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les caves, la cabine éventuelle du transformateur du courant électrique et es tuyauteries communes de distribution, à l'exception de ce qui serait éventuellement mentionné ci-après concernant les parties privatives.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

9. Escalier

Les escaliers sont communs. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez de chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par escalier non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier, il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.



10. *Les aménagements extérieurs au bâtiment*

Ils sont communs à l'exception de ceux se trouvant sur les parties de jardins/terrasse dont la jouissance exclusive a été attribuée à un lot.

De manière 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 la loi.

Remarques : comme dit ci-après, la jouissance privative et exclusive du jardin et de la terrasse est réservée au rez-de-chaussée et le balcon au premier étage est réservé à l'appartement en question. De sorte que l'entretien de ceux-ci seront à charge du lot privatif qui en bénéficie.

Il est précisé que les énumérations qui précèdent et celles qui vont suivre concernant les parties privatives sont données à titre exemplatif. En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la communauté.

C. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

1. Constituent les parties privatives :

AU REZ-DE-CHAUSSEE

- a. Le **Rez-de-chaussée commercial**, situé au rez-de-chaussée, cadastré selon extrait de matrice cadastral récent section E numéro 0289L2P0001 avec une superficie de nonante-sept mètres carrés et dix-neuf décimètres carrés (97,19 m²) au revenu cadastral de trois mil six cent euros (3.600,00€), composé de :
- En propriété privative et exclusive : le commerce à proprement dit
 - En copropriété et indivision forcée : 313/1000^{ième} des parties communes dont le terrain (comprenant le jardin et la terrasse privative)
 - En jouissance exclusive et privative : le jardin et la terrasse d'une superficie approximative de nonante huit mètres carrés (98m²)

AU PREMIER ETAGE

- b. L'« **Appartement 1** » au premier étage, cadastré selon extrait de matrice cadastral récent section E numéro 0289L2P0002 avec une superficie de soixante-quatre mètres carrés et dix-sept décimètres carrés (64,17m²) au revenu cadastral de cinq cent quarante euros (540,00€) composé de :
- En propriété privative et exclusive : une entrée, une salle de bain avec toilettes, deux chambres ainsi qu'un séjour/cuisine
 - En copropriété et indivision forcée : 186/1000^{ième} des parties communes dont le terrain (comprenant le balcon privatif)
 - En jouissance exclusive et privative : le balcon accessible depuis une des deux chambres d'une superficie approximative de deux mètres et cinquante-huit décimètres carrés (2,58m²)
- c. Le « **Studio-Appartement 2** » au premier étage/entresol, cadastré selon extrait de matrice cadastral récent section E numéro 0289L2P0003, avec une superficie de trente mètres carrés et septante trois décimètres carrés (30,73m²) au revenu cadastral de quatre cent dix euros (410,00€) composé de :
- En propriété privative et exclusive : une chambre, une cuisine avec séjour, une salle de douche et une toilette
 - En copropriété et indivision forcée : 89/1000^{ième} des parties communes dont le terrain.

SUR LE DEUXIEME ET TROISIEME ETAGE

- d. L' « **Appartement 3/Duplex** » au deuxième et troisième étage, cadastré selon extrait de matrice cadastral récent section E numéro 0289L2P000~~4~~, avec une superficie de cent quarante sept mètres carrés et quatre vingt six décimètres carrés (147,86m²) au revenu cadastral de sept cent quarante euros (740,00€) composé de :
- En propriété privative et exclusive : cinq chambres, un bureau, un couloir, un WC, une salle de bain, un séjour/cuisine
 - En copropriété et indivision forcée : 412/1000^{ième} des parties communes dont le terrain.

sixième feuillet

Le tableau des quotités établi par le géomètre Maréchal & Baudinet, à Dalhem, sur base des surfaces et des valeurs restera ci annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par les comparants et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

2. Sont notamment considérées comme parties privatives à chacun de ces lots :

- a. Le plafonnage des plafonds, le revêtement du sol, le revêtement des murs privatifs, les cloisons intérieures non porteuses, la décoration intérieure, les fenêtres extérieures, avec leur vitres, châssis et volets ; ceci implique que les revêtements de sol sont privatifs ;
- b. Toutes les portes, tant intérieures qu'extérieures ;
- c. Les installations sanitaires particulières, et 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, 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 ;
- d. Tous les accessoires à l'usage d'un lot privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant néanmoins en dehors de ceux-ci, comme les sonneries de portes d'entrée, les plaques indiquant les noms et professions des occupants ;

3. Précisions quant aux murs faisant séparation - mitoyenneté

Les murs, autres que les gros murs, séparant deux lots privatifs, sont simplement mitoyens. Les murs, autres que les gros murs, séparant un lot privatif d'un local commun, sont mitoyens, appartenant indivisément à l'ensemble des copropriétaires et au propriétaire du lot privatif concerné.

D. TABLEAUX DES QUOTITES

Sur base des descriptions qui précèdent et en considération de la valeur respective des divers biens privatifs, fixée en fonction de la superficie nette, au sol, de l'affectation et de la situation des lots, le comparant a fixé comme suit les quotités afférentes à chaque bien privatif dans les parties communes de la résidence.

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

Les parties communes de la résidence sont divisées en millièmes (1000/1000èmes), se répartissant comme suit :

Rez-de-chaussée commercial	131 millièmes
----------------------------	---------------



Appartement 1	186 millièmes
Studio/Appartement 2	89 millièmes
Appartement 3/Duplex	412 millièmes
TOTAL :	1000 millièmes

Chapitre 3 : Servitudes- Conditions spéciales

La mise sous le régime de la copropriété forcée de la résidence peut amener l'existence d'un état de fait constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs. Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination du père de famille. Chacun des propriétaires des lots privatifs s'engage à les respecter.

Il en est notamment ainsi :

- a) Des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- b) Du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone), 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 ;
- c) des terrasses ou balcons qui seront, en cas de nécessité, grevés d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de la résidence, pour permettre leur évacuation.
- d) 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 au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

TITRE III : REGLEMENT DE LA COPROPRIETE

Les comparants, considérant que la nature des biens et le faible nombre d'entités privatives justifie qu'il soit dérogé aux articles 3.84 et suivants du Code Civil, déclarent que, dans le but de déterminer les droits de propriété et copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, elle a établi comme suit le règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, ayants cause ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble. Ce règlement sera opposable aux tiers par la transcription du présent acte.

Il devra être fait mention dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, qu'il a été donné connaissance du présent acte aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

- 1 **Destination des lots** : les lots à constituer sont destinés exclusivement à usage commercial (le rez-de-chaussée), les autres lots étant destinés à l'habitation.
- 2 **Répartition des frais** : Les dépenses d'aménagement, de conservation, de réparation et d'entretien des parties privatives seront à la charge exclusive du propriétaire ou de l'occupant de chaque entité.

Tous les frais d'aménagement, de conservation, de réparation et d'entretien, ainsi que les frais d'administration relatifs aux parties communes de l'immeuble seront répartis en fonction des quotités.

Les **impôts** relatifs à chaque entité seront établis séparément et chaque propriétaire supportera seul les charges et impôts lui incombant. Néanmoins, tant

que ces charges et impôts ne sont pas enrôlés distinctement, ils seront répartis selon les quotités.

- 3 **Assurances** : Une assurance « incendie et risques connexes » collective de type « copropriété » sera souscrite pour l'ensemble de l'immeuble à l'initiative de la partie la plus diligente. Le paiement de la prime sera réparti suivant les quotités. Chaque copropriétaire sera libre de contracter une assurance complémentaire s'il estime son bien sous-assuré.
- 4 **Harmonie – Publicités - Enseignes** : Les propriétaires aménageront la façade de commun accord et de manière à obtenir en permanence un ensemble harmonieux et de bonne tenue.
- 5 **Gestion et administration de la copropriété** : Considérant que la copropriété ne comprendra qu'un faible nombre d'entités privatives, la gestion de l'immeuble sera décidée de commun accord entre les propriétaires, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'accord, il en sera référé au Juge de Paix. Il n'y aura ni syndic, ni assemblée générale.
- 6 **Affectation – Tranquillité – Bon Voisinage** : L'immeuble ne pourra recevoir d'autres affectations que l'habitation ou l'usage commercial (du rez-de-chaussée). Les propriétaires et occupants de l'immeuble veilleront à tout moment à user de leur bien en personne prudente et raisonnable. Ils veilleront à réduire au minimum les inconvénients résultant de la vie en copropriété.
- 7 **Jardin et terrasse**

Comme dit ci avant, il est attribué au propriétaire du lot privatif du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusive et perpétuelle des parties de sol commun non bâti, aménagé en jardin et terrasse tels que repris au plan annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

En ce qui concerne le jardin au rez-de-chaussée, les réparations, l'entretien, la conservation ou son aménagement seront uniquement pris en charge par le propriétaire du rez-de-chaussée, à moins que la réparation résulte de la faute d'un copropriétaire.

8 **Balcon/Terrasse**

Comme dit ci avant, il est attribué aux propriétaires de l'appartement au premier étage, l'usage et la jouissance exclusive et perpétuelle des parties de sol commun non bâti, aménagé en balcon, telles que reprises au plan annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

Il est précisé qu'en ce qui concerne le balcon de l'appartement 1, les réparations, l'entretien, la conservation ou son aménagement seront uniquement pris en charge par le propriétaire de l'appartement 1, à moins que la réparation résulte de la faute d'un copropriétaire.

TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des futurs acquéreurs au prorata des quotités dans l'immeuble.

septième feuillet



**PLAN – ARTICLE 1 LOI HYPOTHECAIRE – ARTICLE 26 CODE DES DROITS
D'ENREGISTREMENT, D'HYPOTHEQUE ET DE GREFFE**

Le plan précité, dressé par Monsieur Wilot Nicolas, architecte, en date du 5 octobre 2018 restera annexé au présent acte, sans être enregistré et sera réputé transcrit sans présentation, les comparants déclarant demander la transcription par application de l'article 1 de la Loi Hypothécaire et certifiant que le plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous la référence _____, sans avoir été modifié depuis lors.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le bureau de la sécurité juridique est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription de l'expédition 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.

PROJET

Chaque partie confirme qu'elle a reçu le projet du présent acte et pris connaissance de ce projet d'acte dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ

Le Notaire certifie le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties, au vu des documents prescrits par la loi.

CAPACITE DES PARTIES

Chaque comparant nous déclare jouir de sa pleine capacité civile et notamment :

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur de biens ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite ;
- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

ARTICLE 9 DE LA LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que le Notaire les a entièrement informées des obligations et des charges découlant du présent acte qu'il les a conseillées en toute impartialité.

Le Notaire rappelle que chaque partie a le libre choix de son Notaire et qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil, particulièrement en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés.

IZIMI - NABAN

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé www.izimi.be, sous la rubrique « Mes actes notariés ».

Le notaire soussigné a informé les parties qu'une copie digitale de cet acte peut être consultée à l'adresse suivante <https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes> à l'aide de la carte d'identité électronique ou via l'application **ItsMe**.

DESTINATION DES LIEUX

Il n'est pris aucun engagement par le Notaire soussigné quant à l'affectation qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble.

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré spécialement l'attention des comparants sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation. Dont décharge au notaire soussigné.

DROIT D'ÉCRITURE

Droit d'écriture de cent euros (100,00€) payé sur déclaration du Notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte leur envoyé par courriel le 27 avril 2023, soit au moins cinq jours ouvrables avant les présentes, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Avertis par le notaire soussigné de ce qu'ils peuvent demander que l'acte leur soit lu intégralement, les comparants ont déclaré avoir reçu toutes les explications qu'ils désirent et ne pas souhaiter une lecture intégrale.

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

huitième et dernier
feuillet

