

[REDACTED]

**EXPOSÉ PRÉALABLE**

Le comparant est propriétaire du bien décrit ci-après.

Le comparant a requis le notaire soussigné d'acter sa volonté de placer le bien sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée. Ensuite, le comparant déclare :

- qu'il a pris connaissance des dispositions et domaine d'application de la Loi du 08 juillet 1924 sur la copropriété, telle que modifiée par la Loi du 30 juin 1994 et par la Loi du 02 juin 2010 ;
- que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties



Van Halteren  
Notaires  
Associés

SCCRL-RPM  
TVA-BTW BE  
0542.505.756

Rue de Ligne 13  
1000 Bruxelles

- communes du bâtiment, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation ;
- que la nature du bien dont question au présent acte, limité à sept (7) lots privatifs, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi; qu'au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents copropriétaires des lots qui seront constitués, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes ;
  - que, dès lors, il requiert le notaire soussigné d'acter sa volonté de déroger au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 577-3 et suivants du Code civil ;
  - qu'en outre, il a décidé d'établir un règlement relatif à l'immeuble, qui cependant ne peut être considéré comme constituant des statuts dont la transcription dans les registres du conservateur des hypothèques aboutirait à accorder la personnalité civile à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot privatif de cet immeuble ;
  - que ce règlement est établi uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 577-2 du Code civil, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision forcée sera soumise, et tenant compte du prescrit de l'article 577-2, paragraphe 9 du Code civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée ;
  - que ce règlement sera transcrit à la conservation des hypothèques en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 577-4 et suivants du Code civil; leur opposabilité aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun ;
  - que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes de l'immeuble, il est établi à titre de service foncier de l'immeuble ou de servitude d'indivision forcée; que dès lors toutes les obligations qu'il impose ne sont que des accessoires de cette obligation principale, et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de cet immeuble et leur sont opposables ;
  - que les dispositions des articles 577-9 et 10 du Code civil relatives au recours devant le juge de paix contre les décisions prises par les propriétaires sont également inapplicables au présent immeuble;

qu'il n'y aura dès lors de recours par les propriétaires, les titulaires de droits réels, de droits personnels d'usage ou d'occupation des lots privatifs, ou encore par les occupants de l'immeuble, qui envisageraient de s'opposer à ces décisions, que sur base du droit commun.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES – REGION WALLONE

### 1. Situation urbanistique - Réglementation

**A.** Le bien est mis sous le régime de la copropriété avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (ci-après dénommé CWATUPE) et des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter au sujet desquels l'acquéreur est censé avoir pris toutes informations.

La lettre adressée au notaire instrumentant par la Ville de Liège le 1 septembre 2016, portant les références « N°99804-NOT/.Admin. », stipule littéralement ce qui suit :

« « *Le bien en cause :*

- *est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil Communal du 8 novembre 1935 est applicable ;*

- *est situé dans une zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

*Est situé en zones de constructions fermées, dans une zone de cours et jardins, dans le périmètre du plan communal d'aménagement n°48/4 de Liège approuvé par Arrêté Ministériel du 12/02/93 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

- *a fait l'objet du ou des octrois d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, n° 52108 octroyé le 24/08/81 pour la transformation d'une maison ;*

- *n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*

- *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*

- *est actuellement raccordable à l'égout ;*

- *bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. »*

**B.** Par courrier du 23 septembre 2016, portant les références « VB/XM/mob/28228 – IB 3436 », adressé au notaire instrumentant, la Ville de Liège stipule notamment littéralement ce qui suit :

« *Suite à votre courrier du 25 août 2016 concernant une demande d'information relative au bien susmentionné et suivant les éléments transmis, nous considérons que les six logements existants dans*



*cet immeuble apparaissent avoir été réalisés avant 1994 et, semblent conformes aux dispositions en vigueur durant cette période, applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.*

*Cette attestation n'est en aucun cas la preuve de conformité du bien aux normes de sécurité et de salubrité publique ou d'incendie et n'atteste pas d'une qualité de construction correspondant aux normes actuelles. Par ailleurs, elle ne présume pas du respect du Règlement communal sur les Bâtisses, ni du respect du CWATUP actuel. »*

Une copie des courriers des 1 et 23 septembre 2016, précités, demeurera ci-annexée, sans qu'ils doivent être transcrits.

Le comparant déclare ne pas avoir connaissance ni disposer d'autres informations ou éléments quant à la situation urbanistique du bien.

**C.** Par ailleurs, il est rappelé :

1. qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 § 1<sup>er</sup> et 2 du CWATUPE, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
2. qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
3. que l'existence d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de lotir ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

**2. Expropriation - Monuments/sites - Alignement**

Le comparant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou un tiers.

**3. Permis et certificats d'urbanisme**

Le comparant déclare que le bien ci-dessous n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

**4. Situation existante**

Le comparant garantit la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le comparant déclare que le bien est actuellement affecté à usage de caves pour le sous-sol, de commerce pour le rez-de-chaussée, de logements aux étages.

Le comparant déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le

comparant ne prend aucun engagement quant à l'affectation que les futurs propriétaires voudraient donner au bien, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre le comparant ni la copropriété.

**5. Environnement - gestion des sols pollués.**

**a) Permis**

Le comparant déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'une activité soumise à permis d'environnement ou de déclaration en application du Décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

**b) Citerne à mazout**

Le vendeur déclare que le bien contient une citerne à mazout de surface d'une capacité de stockage inconnue, laquelle a été rendue inerte avant le 23 février 2015 (remplie d'eau) ce qui a été constaté par les pompiers.

**6. Prescriptions du décret wallon du 08 mai 2008**

Le comparant déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des prescriptions du décret wallon du 08 mai 2008 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, qui stipule que les périmètres visés à l'article 136bis du CWATUPE doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière.

Le notaire instrumentant signale à ce propos que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés;
- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir;
- dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit : *"Lorsque le périmètre de zones vulnérables visé à l'article 136bis, § 1<sup>er</sup>, du même code n'a pas été arrêté par le Gouvernement, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 89 et 127 du Code se rapportent à tout projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou d'une zone visée à l'article 31, § 2, du Code. Dans ce cas, conformément aux articles 116, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2<sup>o</sup>, et 127, § 2, alinéa 4, du Code, la demande de permis est soumise à l'avis de la Direction générale des ressources naturelles et de l'Environnement."*

A ce sujet, le comparant déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien, objet des présentes, soit concerné par de telles mesures.



**7. Certificat de performance énergétique.**

Le comparant déclare avoir été informé de l'obligation de remettre un certificat de performance énergétique bâtiments se rapportant à chaque lot privatif (logements uniquement), et avoir été mis au courant des sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation.

**8. Dossier d'intervention ultérieure**

Le comparant déclare que, depuis le 01 mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

---

**DIVISION DU BIEN - ACTE DE BASE ET RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

---

**1. DESCRIPTION DU BIEN**

**VILLE DE LIÈGE - dix-septième division**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances sise **rue Libotte 14** cadastrée section B numéro 720F P0000 pour une superficie de deux ares septante centiares (2a 70ca).

Plan de délimitation

Le plan de délimitation de l'immeuble a été enregistré dans la base de données auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence 62817-10071».

**2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

[REDACTED]

**3. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE**

**Généralités**

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots

privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - 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;
- 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.

#### **4. PLANS ET DOCUMENTS**

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire :

- 1) Le plan numéro 1A de l'immeuble dressé par Monsieur Philippe HOFMANS, géomètre-expert immobilier, à 1630 Linkebeek, Boterberg 1 ;
- 2) Un tableau des quotités établi par Monsieur Philippe HOFMANS, prénommé, sur base de son rapport dressé le 28 novembre 2016, modifié le 9 décembre 2016, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenta, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

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

#### **5. MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE**

Le bien est placé sous le régime de la copropriété forcée et sa propriété divisée juridiquement.

Le bien sera ainsi divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part en parties privatives, dénommées « commerce », « appartement », « cave », « lot » ou de manière plus générale, « partie privative » ou « lot », qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.
- d'autre part des parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en 1.000/1.000ièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des



biens juridiquement distincts susceptibles 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.

Chacune de ces entités comprend une partie en propriété privative et exclusive ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible, l'entité privative avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Les acquéreurs d'entités privatives, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer au et de respecter en tous points le présent acte de base.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence de cet acte et de ses annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

## **6. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Il résulte des plans ci-annexés que le bien comprend :

- a) des zones privatives teintées en blanc;
  - b) des zones communes teintées en jaune et pointillé ;
- Le bien est divisé entre les lots privatifs suivants, dont la description est basée sur le plan ci-annexé et les quotes-parts dans les parties communes déterminées conformément au rapport ci-joint :

**LOT R** : un ensemble sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, repris sous liseré bleu au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0014 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* :
  - une pièce à l'avant gauche ;
  - un passage à gauche de la cage d'escalier ;
  - une pièce à l'arrière gauche du bâtiment avant ;
  - le bâtiment arrière comprenant un grand local et une salle d'eau
- b) *en copropriété et indivision forcée* : quatre cent vingt-neuf millièmes (429/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble dont le terrain (dont cent quinze millièmes (115/1.000èmes) dans le bâtiment avant et trois cent quatorze millièmes (314/1.000èmes) pour le bâtiment).

**LOT A1.1** : le studio sis au premier étage avant de l'immeuble, repris liseré sous rose au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0001 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le studio proprement dit comprenant un séjour et une cuisine à l'avant et une salle de douche derrière la cuisine
- b) *en copropriété et indivision forcée* : cent six millièmes

(106/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT A1.2.** : le studio sis au premier étage arrière de l'immeuble, repris liseré sous vert au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0002 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le studio proprement dit comprenant un séjour et une cuisine à l'arrière et une salle de douche derrière la cuisine
- b) *en copropriété et indivision forcée* : nonante millièmes (90/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT A2.1.** : le studio sis au deuxième étage avant de l'immeuble, repris sous liseré bleu au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0003 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le studio proprement dit comprenant un séjour et une cuisine à l'avant et une salle de douche derrière la cuisine
- b) *en copropriété et indivision forcée* : cent un millièmes (101/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT A2.2.** : le studio sis au deuxième étage arrière de l'immeuble, repris sous liseré gris au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B720 H P0004 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le studio proprement dit comprenant un séjour et une cuisine à l'arrière et une salle de douche derrière la cuisine
- b) *en copropriété et indivision forcée* : quatre-vingt-cinq millièmes (85/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT A3.1.** : le studio sis au troisième étage avant de l'immeuble, repris sous liseré mauve au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0005 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le studio proprement dit comprenant un séjour et une cuisine à l'avant et une salle de douche derrière la cuisine
- b) *en copropriété et indivision forcée* : nonante-trois millièmes (93/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT A3.2.** : le studio sis au troisième étage arrière de l'immeuble, repris sous liseré orange au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0006 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le studio proprement dit comprenant un séjour et une cuisine à l'arrière et une salle de douche derrière la cuisine
- b) *en copropriété et indivision forcée* : septante-sept millièmes (77/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT C0** : la cave 0 sis au sous-sol à l'arrière gauche de l'immeuble, repris sous liseré bleu au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0007 et



comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* : neuf millièmes (9/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT C1 : la cave 1 (à cloisonner) sis au sous-sol au centre à droite** de l'immeuble, repris sous liseré rose au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0008 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* : deux millièmes (2/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT C2 : la cave 2 (à cloisonner) sis au sous-sol à l'arrière droit du local à compteurs** de l'immeuble, repris sous liseré vert au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0009 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* : deux millièmes (2/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT C3 : la cave 3 (à cloisonner) sis au sous-sol à gauche** de l'immeuble, repris sous liseré brun au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0010 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* : deux millièmes (2/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT C4 : la cave 4 (à cloisonner) sis au sous-sol à l'arrière droit** de l'immeuble, repris sous bleu au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0011 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* : deux millièmes (2/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain

**LOT C5 : la cave 5 (à cloisonner) sis au sous-sol à l'arrière droit** de l'immeuble, repris sous jaune vert au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0012 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* : un millième (1/1.000ème) des parties communes y compris le terrain

**LOT C6 : la cave 6 (à cloisonner) sis au sous-sol à l'arrière droit** de l'immeuble, repris sous mauve au plan ci-annexé, avec le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 720 H P0013 et comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive* : le cave proprement dite
- b) *en copropriété et indivision forcée* : un millième (1/1.000ème) des parties communes y compris le terrain

## **7. VALEUR RESPECTIVE DES LOTS PRIVATIFS**

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

## **8. ELEMENTS DES LOTS QUI FONT L'OBJET D'UN DROIT DE PROPRIÉTÉ EXCLUSIF**

Font partie des lots privatifs et dès lors l'objet d'un droit de propriété exclusif, tous les éléments constitutifs de ces lots et leurs dépendances privatives à l'intérieur et à l'extérieur de ceux-ci tels que boîte aux lettres, sonnerie et de manière générale toute installation à usage privatif placée avec l'accord des copropriétaires dans une partie commune de l'immeuble

## **9. AFFECTATIONS PARTICULIERES**

### **a) Compteurs**

Chacun des lots disposera d'un compteur d'électricité.

Il y a un compteur d'électricité pour les parties communes.

Il y a deux compteurs de gaz : un pour la chaudière commune du bâtiment avant et un pour le rez-de-chaussée arrière.

L'immeuble est équipé d'un compteur d'eau de la régie. Les propriétaires / futurs acquéreurs feront installer des compteurs de passage à l'entrée de leurs installations.

Pour ce faire, les propriétaires/ futurs acquéreurs devront :

- faire exécuter et prendre à leur charge exclusive, tous travaux éventuels de raccordement et tous travaux pouvant en découler et être nécessaires ;
- veiller à ce que les travaux à intervenir ne pourront en rien nuire à la structure et à la solidité de l'immeuble, lesquels devront être faits dans les règles de l'art ;
- supporter tous les frais y relatifs.

### **b) Chauffage**

Le bâtiment avant est équipé d'une installation de chauffage central au gaz.

Les frais liés à l'installation seront répartis en fonction des quotités.



Les frais de consommation seront calculés sur base des compteurs installés sur les radiateurs.

Cette installation n'est pas prévue pour le chauffage du bâtiment arrière.

Le propriétaire / futur acquéreur du lot R est autorisé à se déconnecter de cette installation et à s'équiper d'une installation pour son bien. Pour ce faire, le propriétaire/les futurs acquéreurs devront :

- faire exécuter et prendre à leur charge exclusive, tous travaux éventuels de raccordement et tous travaux pouvant en découler et être nécessaires ;
- veiller à ce que les travaux à intervenir ne pourront en rien nuire à la structure et à la solidité de l'immeuble, lesquels devront être faits dans les règles de l'art ;
- supporter tous les frais y relatifs.

La production d'eau chaude est assurée par la même installation. Les frais liés à l'eau chaude seront répartis en fonction des compteurs de passage à installer à l'entrée des différents lots.

Le propriétaire / futur acquéreur est autorisé à se déconnecter de ces installations (chauffage et/ou production d'eau chaude) pour équiper leur biens de leurs propres installations. Pour ce faire, le propriétaire/les futurs acquéreurs devront :

- faire exécuter et prendre à leur charge exclusive, tous travaux éventuels de raccordement et tous travaux pouvant en découler et être nécessaires ;
- veiller à ce que les travaux à intervenir ne pourront en rien nuire à la structure et à la solidité de l'immeuble, lesquels devront être faits dans les règles de l'art ;
- supporter tous les frais y relatifs.

**c) Bâtiment avant – Bâtiment arrière**

Le bâtiment arrière appartient entièrement au lot R. Tous les frais liés à ce bâtiment arrière seront à charge du lot R.

En contrepartie, le lot R ne participera que pour cent quinze (115) parts au frais liés à la structure du bâtiment avant. Le calcul se fera en six cent quatre-vingt-sixièmes (686èmes).

**d) Cage d'escalier – hall principal**

Le propriétaire / futur acquéreur du lot R utilisant peu la cage d'escalier (*accès aux caves et à la partie avant*), ne participera aux frais liés à la cage d'escalier qu'à concurrence de cent quinze (115) parts. Le calcul se fera en six cent quatre-vingt-sixièmes (686èmes).

**e) Liaison de deux studios**

Pour autant qu'il obtienne les autorisations urbanistiques nécessaires et sans aucun engagement ni intervention du comparant et de la copropriété ni recours contre ces derniers et devant en faire son affaire personnelle, le propriétaire/futur acquéreur de deux studios contigus est autorisé à lier ces deux studios pour y aménager un appartement.

Tous les frais y relatifs seront à la charge exclusive du

propriétaire/futur acquéreur de ces studios, sans aucune intervention du comparant et de la copropriété ni recours contre ces derniers.

Les travaux à intervenir ne pourront en rien nuire à la structure et à la solidité de l'immeuble et devront être faits dans les règles de l'art.

f) **Affectation**

L'usage normal des appartements est le logement.

Toutefois, moyennant l'autorisation urbanistique nécessaire à demander par le propriétaire concerné et à ses frais exclusifs sans aucun engagement ni intervention du comparant ou de la copropriété ni recours contre ces derniers, les propriétaires/futurs acquéreurs sont autorisés à y exercer une profession libérale.

L'usage du lot R est commercial ou culturel. Aucune activité d'HORECA, de type « night shop » et de discothèque n'est autorisée.

L'occupant du lot R fera poser une isolation phonique (suivant l'activité prévue) vers le premier étage.

L'occupant du lot R prendra les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances dans le hall commun et devant l'immeuble.

10. **CAVES**

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription. Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

11. **INTERDICTIONS**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'ensemble des copropriétaires.

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

12. **DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES LOTS PRIVATIFS**

Il est interdit aux propriétaires d'apporter à leurs lots privatifs des modifications qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité du bâtiment.

Ils doivent veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'immeuble, chacun d'entre eux en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de



respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers. Les appartements sont uniquement destinés à l'habitation. Aucun commerce ne peut y être exploité.

### **13. PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 du Code civil, les parties communes de l'immeuble ne sont pas sujettes à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment, les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les propriétaires de lots privatifs selon la clef de répartition indiquée ci-après calquée sur une quote-part dans les parties communes, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du Code civil.

### **14. ENUMERATIONS DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Sont communes à tous les propriétaires, les surfaces communes teintées en pointillés sur le plan ci-annexé.

Les parties communes de l'immeuble sont en autres constituées notamment des éléments suivants, sans que cette énumération ne soit limitative :

- Le terrain, qu'il soit bâti ou non, et que ce soit dans sa partie en surface ou en sous-sol.
- Les éléments de structures, tels que les piliers, poutres, dalles et autres, qui soutiennent et assurent la stabilité de l'immeuble et sont implantés dans le terrain et son sous-sol.
- Les gros murs ; on appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.
- Les murs intérieurs séparant des lots privatifs. Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.
- Les murs extérieurs séparant les locaux privatifs et locaux communs.
- Les murs de clôture entourant la cour, le jardin, ou leur mitoyenneté.
- La toiture. Elle comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes éventuelles si elles sont immédiatement sous le toit.
- L'escalier est commun dans toutes ses sections.
- Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité, les compteurs et leurs accessoires, les décharges, etc. Font exception, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi et celles se trouvant à l'extérieur de

la partie privative et exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

- L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques, ...) desservant par exemple les entrées, les halls, les escaliers,...
- Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou certains d'entre eux.  
En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'assemblée générale de la copropriété.

#### **15. CHARGES COMMUNES**

Sont communes, toutes les charges et tous les frais relatifs à l'entretien, l'usage, la réfection, le remplacement, la gestion des choses communes; toutes autres dettes encourues dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou dus par eux en raison de la chose commune; les frais de procédure engagée par ou contre l'ensemble des copropriétaires; les impôts, taxes et rétributions dues pour l'immeuble s'ils ne sont pas enrôlés à charge d'un des copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent décider de confier l'entretien des parties communes de l'immeuble (porte et hall d'entrée, cages d'escalier par exemple) à une tierce personne, mais ils peuvent également instaurer un tour de rôle et s'en charger individuellement et alternativement.

Toutes les charges communes sont réparties entre les copropriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

#### **16. POLICES D'ASSURANCE**

Les copropriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc.) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances. Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours aux locataires.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386bis du Code civil relativement à l'immeuble ou à son usage sera couverte par une assurance commune.

Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les copropriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

#### **17. GESTION DES PARTIES COMMUNES**



L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes, sauf si le présent règlement prévoit la possibilité d'une décision prise à la majorité. Les propriétaires décideront annuellement de commun accord des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.

La gestion journalière est confiée à l'un des copropriétaires désigné de commun accord. Il est seul habilité à prendre sans avoir à s'en référer préalablement aux autres, toute décision relative à l'administration provisoire de l'immeuble, ainsi que toute décision urgente ou conservatoire. Pour toute autre décision il doit s'en référer aux autres propriétaires, et obtenir leur assentiment; le cas échéant il leur proposera de se réunir pour en délibérer. Les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à la majorité des deux tiers des voix. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Cette personne pourra le cas échéant être rémunérée sur décision des deux/tiers des copropriétaires.

Chaque propriétaire est tenu d'informer le copropriétaire gérant de toute nécessité ou utilité d'intervention.

Chaque propriétaire versera aux mains du copropriétaire gérant une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres; le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires; ils décideront à la majorité absolue.

Le propriétaire qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le juge, conformément aux termes de l'article 577-2, paragraphe 6 du Code civil.



## RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

1. Définition.  
Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.
2. Opposabilité  
Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
3. Tranquillité  
Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».  
Les copropriétaires ou 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, celui de leurs locataires ou

visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

Les copropriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux en cage. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit.

Il ne peut être déposé dans les couloirs et parties communes ni objet, ni débris.

### DÉCLARATIONS FINALES

1. Transcription hypothécaire  
Le présent acte sera transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.
2. 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.
3. Frais  
La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à trois euros et vingt-quatre cents (3,24 EUR) pour un millième.

### DÉCLARATIONS DIVERSES

1. Dispense d'inscription d'office  
Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.
2. Election de domicile  
Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en son siège social susindiqué.
3. Identité du comparant - Certificat  
Les identité et domicile du comparant ont été établis au vu des documents visés ci-dessus.  
Par ailleurs, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance du comparant sur base des pièces officielles requises par la loi.
4. Destination des lieux  
Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent du plan ci-annexé, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation pour les appartements, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.



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

5. Consentement - Approbation globale et finale

Le comparant déclare que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte et ses annexes s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté du comparant, prévaudra.

6. Pro fisco – Droit d'écriture

Le droit d'écriture (Code des droits et taxes divers) s'élève à cinquante euros (50 EUR) et est payé sur déclaration par le notaire soussigné.

**DONT ACTE**

Passé aux lieu et date indiqués ci-dessus.

Le comparant déclare avoir reçu le projet du présent acte depuis le 15 décembre 2016 et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance. Après lecture partielle et commentée, le comparant a signé avec le notaire.

*(suivent les signatures).*

# Ville de Liège

Département de l'Urbanisme

VAN HALTEREN  
NOTAIRES - NOTARISSEN  
13-09-2016  
REF: NP

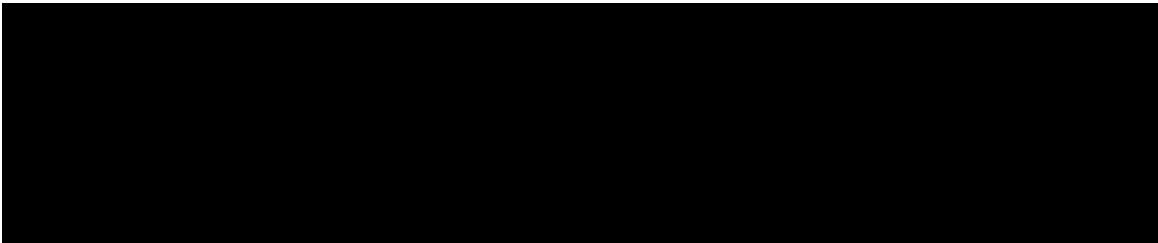
RECOMMANDE

à Maître VAN HALTEREN  
rue de Lignestraat 13

1000 BRUXELLES 1

N°99804 -NOT //Admin.  
Objet : Annexe 49 –  
Informations Notariales/Form. IIIB  
rue Libotte 14  
V/Réf. : NP/70153-001

Liège, le 1/09/2016.



Le bien en cause :

- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil Communal du 8 novembre 1935 est applicable ;
- est situé dans une zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,
- est situé en zones de constructions fermées, dans une zone de cours et jardins, dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 48/4 de Liège approuvé par Arrêté Ministériel du 12/02/93 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- a fait l'objet du ou des octrois d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977, n° 52108 octroyé le 24/08/81 pour la transformation d'une maison;
- n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;
- est actuellement raccordable à l'égout ;
- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Par le Collège:

Pr le Directeur général,  
Le Directeur délégué f.f.,

Renaud KINET-POLEUR

Pr le Bourgmestre,  
L'Échevin délégué,

Michel FARKET

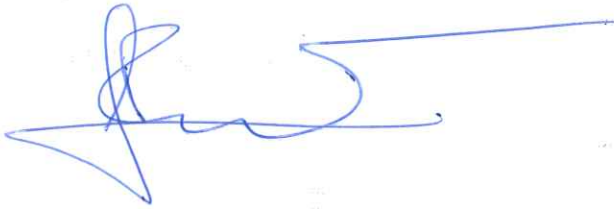
Service des Permis d'Urbanisme La Batte 10 Fax: 04.221.92.48  
Agent traitant : Philippe BOVY ☎ 04/221.90.73

Voir avis important au verso

Bureaux accessibles au public de 9h à 12h ou sur rendez-vous

## AVIS IMPORTANT

1. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme.  
Le futur propriétaire sera 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 logements multiples.
2. Est soumis au permis de location, tout logement de moins de 28m<sup>2</sup> de surface habitable ainsi que tout logement collectif, et ce, y compris le(s) kot(s) d'étudiants.  
Il incombe au propriétaire-bailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.



annexe 2 de l'autre 32798



Monsieur DECKERS Valère et  
Madame ORTMANS Marie  
Rue de Lince, 88  
4130 ESNEUX

Nos Réf : VB / XMI / mob / 28228 - IB 3436  
Vos Réf : /

Liège, le 23 septembre 2016

Agents traitants :  
Xavier MIATTON, Inspecteur ☎ 04/221.90.55  
Valérie BURLET, chef de division administratif f.f. ☎ 04/221.90.74

Immeuble sis : rue Libotte, 14  
4020 LIEGE  
/

CONFORMITE DU BIEN

Madame, Monsieur,

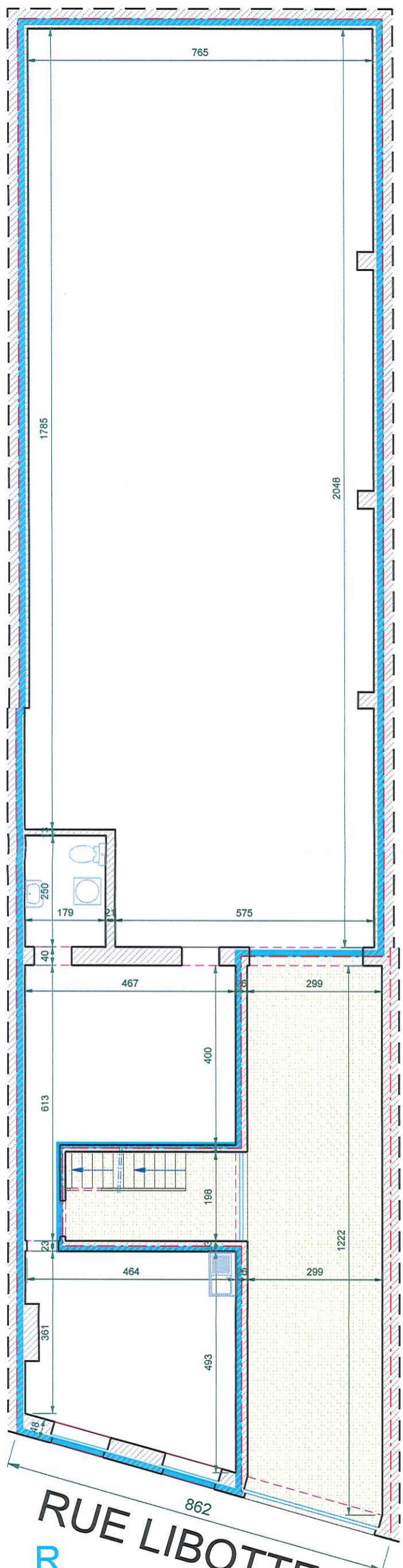
Suite à votre courrier du 25 août 2016 concernant une demande d'information relative au bien susmentionné et suivant les éléments transmis, nous considérons que les **six logements** existants dans cet immeuble apparaissent avoir été réalisés avant 1994 et, semblent **conformes** aux dispositions en vigueur durant cette période, applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Cette attestation n'est en aucun cas la preuve de conformité du bien aux normes de sécurité et de salubrité publiques ou d'incendie et n'atteste pas d'une qualité de confort correspondant aux normes actuelles. Par ailleurs, elle ne présume pas du respect du Règlement communal sur les Bâtisses, ni du respect du CWATUP actuel.

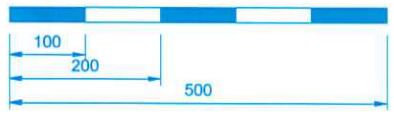
Nous vous prions d'agrèer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur f.f.  
Renaud KINET-POLEUR

# REZ-DE-CHAUSSEE

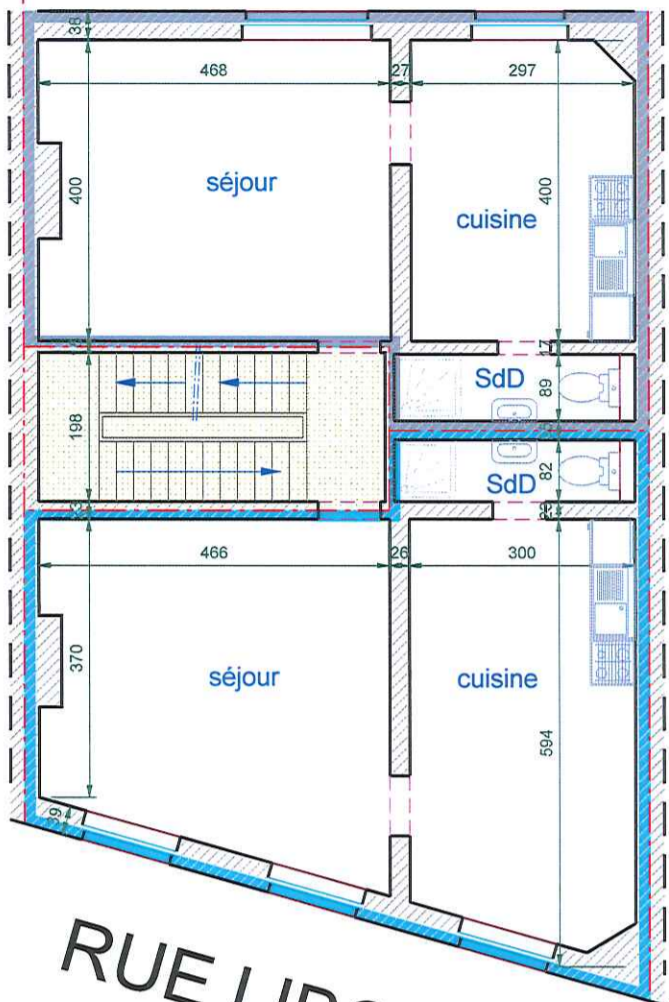


**RUE LIBOTTE**  
**R**  
 SEM 217.3m<sup>2</sup>  
 SIM avant 39.88m<sup>2</sup>  
 SIM arrière 155.62m<sup>2</sup>



# A 2.2 2e ETAGE

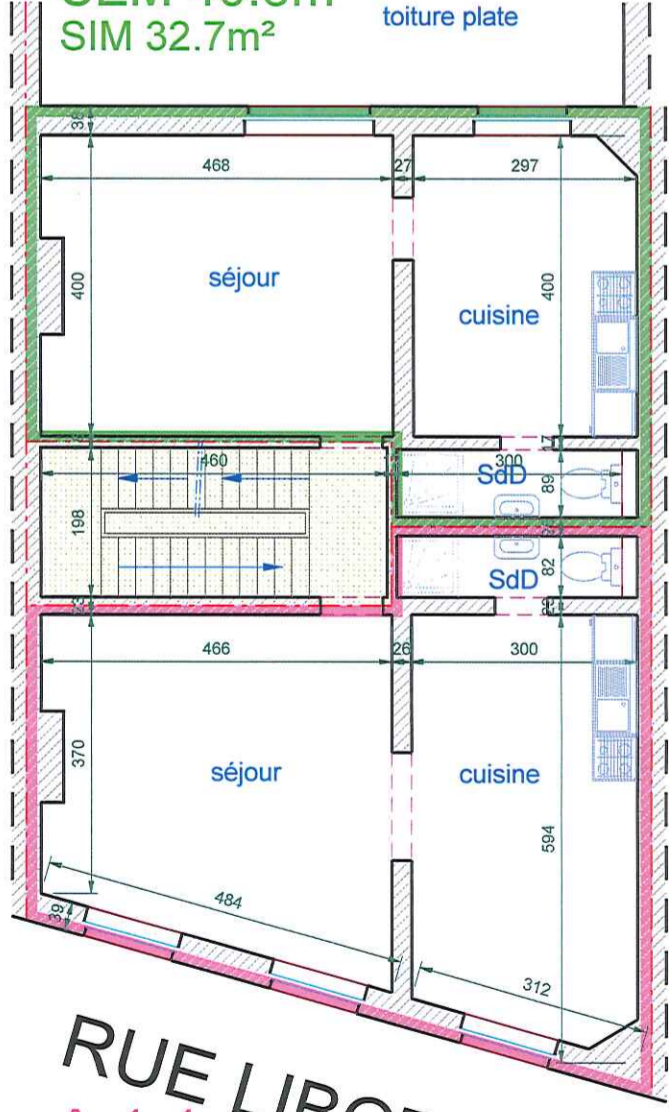
SEM 40.8m<sup>2</sup>  
 SIM 32.7m<sup>2</sup>



**RUE LIBOTTE**  
**A 2.1**  
 SEM 48.0m<sup>2</sup>  
 SIM 38.9m<sup>2</sup>

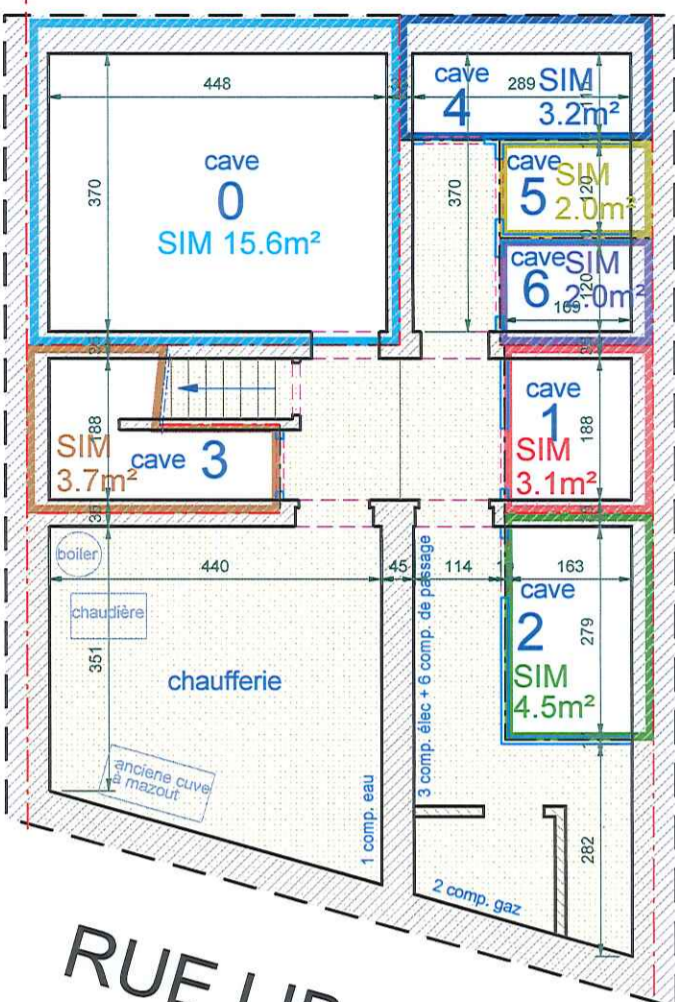
# A 1.2 1er ETAGE

SEM 40.8m<sup>2</sup>  
 SIM 32.7m<sup>2</sup>



**RUE LIBOTTE**  
**A 1.1**  
 SEM 48.0m<sup>2</sup>  
 SIM 38.9m<sup>2</sup>

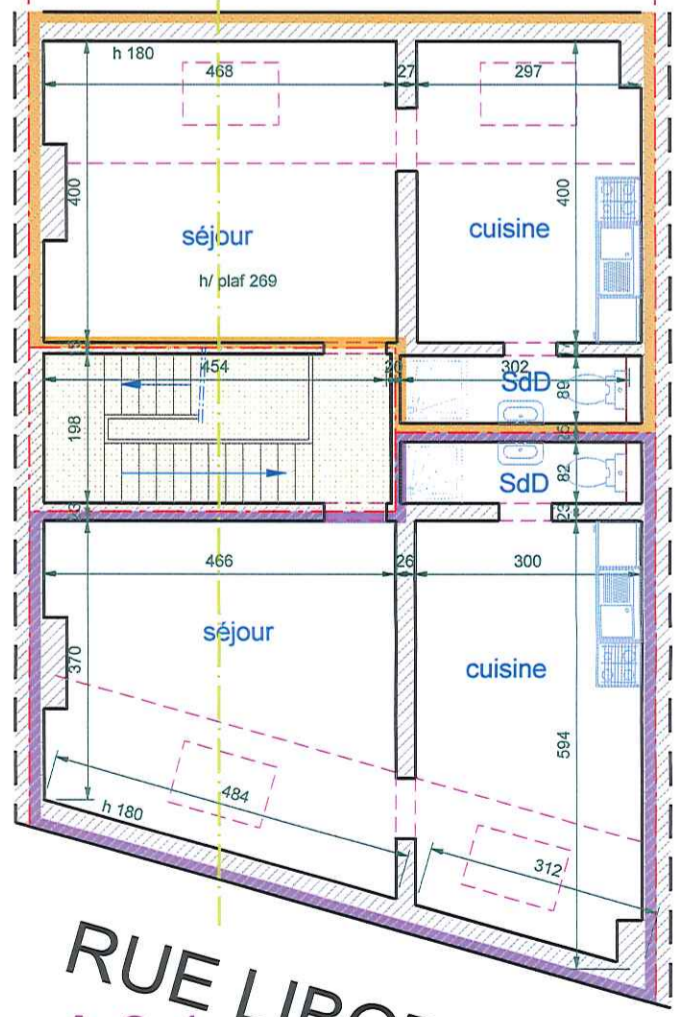
# SOUS-SOL



**RUE LIBOTTE**

# A 3.2 3e ETAGE

SEM 40.8m<sup>2</sup>  
 SIM 29.0m<sup>2</sup>  
 + surf. résid. 3.7m<sup>2</sup>



**RUE LIBOTTE**  
**A 3.1**  
 SEM 48.0m<sup>2</sup>  
 SIM 34.8m<sup>2</sup>  
 + surf. résid. 4.1m<sup>2</sup>

rue Libotte, 14  
 à Liège  
 cadastré : 17e div. - sect. B - n° 720f

Doss 16/1949  
 Linkebeek le 15.11.2016  
 Echelle 1/100

plan n° **1**  
 Dressé par **Philippe HOFMANS**  
 Géomètre - Expert Immobilier  
 Boterberg, 21 - 1630 Linkebeek  
 Inscrit sous le n° LAN40205 au conseil fédéral des Géomètres Experts.

Dossier 501 Date 30/1/18

Concerne : ACTE DE BASE RUE LIBOTTE, 14 A LIEGE

**NOTE POUR L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE.**

**DESCRIPTION DU BATIMENT.**

**1. GENERALITES :**

L'immeuble est situé à Liège, à front de la rue Libotte, n°14 où il présente une façade de 8.62 m environ

Ce bien est cadastré : 17<sup>e</sup> division; section B n°720f, pour une superficie de 2a 70a

Cette propriété comporte :

- un bâtiment avant avec sous-sol, rez-de-chaussée et trois étages,
- un magasin/entrepôt à l'arrière avec toiture plate.

Cette propriété est occupé par :

- un ensemble occupant le rez-de-chaussée gauche et l'entrepôt arrière,
- deux studios par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage du bâtiment avant.

**2. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :**

Sont communes, par définition, le terrain, tout le gros oeuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en bois et en béton, la toiture, les étanchéités, ... cette énumération n'étant pas limitative.

Sont privées, par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs jusqu'aux décharges, y compris les raccords, tous les revêtements de sol, les manteaux de cheminée, ... cette énumération n'étant pas limitative.

**3. DESCRIPTION :**

Voir plan n° 1<sup>A</sup> du géomètre-expert immobilier Philippe HOFMANS, "Plan de délimitation des parties privées et des parties communes" ci-annexés.

**A. AU SOUS-SOL :**

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, les locaux à compteurs, la chaufferie avec la chaudière et ses accessoires, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), le réseau d'égout enterré.

Parties privées :

- une cave à l'arrière gauche numérotée 0,
- une cave (à cloisonner) au centre à droite numérotée 1,
- une cave (à aménager) à l'arrière droit du local à compteurs numérotée, 2,

*R*  
*U3*

- une cave (à cloisonner) à gauche et sous l'escalier numérotée 3,
- trois caves (à aménager) à l'arrière droit numérotées 4, 5, 6

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

Parties communes : le hall principal (ancienne entrée carrossable), le hall d'entrée des appartements avec la porte, la cage d'escalier avec l'escalier, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...).

Parties privatives : - un ensemble comprenant :

- une pièce à l'avant gauche,
- un passage à gauche de la cage d'escalier,
- une pièce à l'arrière gauche du bâtiment avant,
- le bâtiment arrière comprenant un grand local et une salle d'eau.

### **C. AUX 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> ET 3<sup>e</sup> ETAGES :**

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

Parties privatives : Deux studios par étage

- l'un à l'avant comprenant :
  - séjour et cuisine à l'avant,
  - salle de douche derrière la cuisine..
- l'autre à l'arrière comprenant :
  - séjour et cuisine à l'arrière,
  - salle de douche derrière la cuisine.

### **D. TOITURE :**

Parties communes : les couvertures en tuiles, en zinc ou en roofing, la charpente, les souches de cheminées.

Parties privatives :

- les garnitures intérieures, les isolations (sauf si les travaux à l'isolation sont imposés par des travaux à la toiture),

### **4. CALCUL DES QUOTITES. :**

Le calcul ci-dessous est une moyenne pondérée des surfaces nettes intra muros avec un coefficient

de 20 % pour les caves au sous-sol,  
de 60% pour l'entrepôt arrière,  
de 100% pour la partie avant du rez-de-chaussée,  
de 95% pour le 1<sup>er</sup> étage, de 90% pour le 2<sup>e</sup> étage, de 85% pour la partie du 3<sup>e</sup> étage avec plus de 2.1m de hauteur libre du bâtiment avant afin de tenir compte de la diminution de valeur de l'étage par rapport au rez-de-chaussée car l'immeuble n'est

pas équipé d'un ascenseur.  
de 60 % pour les surfaces résiduelles (h<2.1m) au 3<sup>e</sup> étage.

SEM : Surface Extra Muros - SIM : Surface Intra Muros

Lot	locaux	SEM	SIM	coef.	SxC	Quotité	adoptée	structure
R	rez-arrière	217.3	155.6	0.70	108.92	313.92	429	314
	rez-avant		39.9	1.00	39.90	115.00		
A1.1	1 <sup>er</sup> étage avant	48.0	38.9	0.95	36.96	106.51	106	686
A1.2	1 <sup>er</sup> étage arrière	40.8	32.7	0.95	31.07	89.53	90	
A2.1	2 <sup>e</sup> étage avant	48.0	38.9	0.90	35.01	100.90	101	
A2.2	2 <sup>e</sup> étage arrière	40.8	32.7	0.90	29.43	84.82	85	
A3.1	3 <sup>e</sup> étage avant (h>2.1m)	48.0	34.8	0.85	29.58	85.25	93	
	3 <sup>e</sup> étage avant (h<2.1m)		4.2	0.60	2.52	7.26		
A3.2	3 <sup>e</sup> étage arrière (h>2.1m)	40.8	29.0	0.85	24.65	71.04	77	
	3 <sup>e</sup> étage arrière (h<2.1m)		3.7	0.60	2.22	6.40		
C0	cave 0		15.6	0.20	3.12	8.99	9	
C1	cave 1		3.1	0.20	0.62	1.79	2	
C2	cave 2		3.7	0.20	0.74	2.13	2	
C3	cave 3		4.0	0.20	0.80	2.31	2	
C4	cave 4		3.2	0.20	0.64	1.84	2	
C5	cave 5		2.0	0.20	0.40	1.15	1	
C6	cave 6		2.0	0.20	0.40	1.15	1	
TOTAUX					347.0	1 000.0	1 000	1000

## 5. REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES. :

**LOT R : REZ-DE-CHAUSSEE** : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'ensemble du rez-de-chaussée

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 429/1000 des parties communes, y compris du terrain (dont 115 dans le bâtiment avant et 314 pour le bâtiment arrière.)

**LOT A1.1 : 1<sup>er</sup> ETAGE AVANT** : comprenant, en propriété privative et exclusive, le studio du 1<sup>er</sup> étage avant.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 106/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT A1.2 : 1<sup>er</sup> ETAGE ARRIERE**: comprenant, en propriété privative et exclusive, le studio du 1<sup>er</sup> étage arrière.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 90/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT A2.1 : 2<sup>e</sup> ETAGE AVANT** : comprenant, en propriété privative et exclusive, le studio du 2<sup>e</sup> étage avant.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 101/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT A2.2 : 2<sup>e</sup> ETAGE ARRIERE** : comprenant, en propriété privative et exclusive, le studio du 2<sup>e</sup> étage arrière.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 85/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT A3.1 : 3<sup>e</sup> ETAGE AVANT** : comprenant, en propriété privative et exclusive, le studio du 3<sup>e</sup> étage avant.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 93/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT A3.2 : 3<sup>e</sup> ETAGE ARRIERE** : comprenant, en propriété privative et exclusive, le studio du 3<sup>e</sup> étage arrière.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 77/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT C0 : CAVE 0** : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°0 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 9/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT C1 : CAVE 1** : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°1 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 2/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT C2 : CAVE 2** : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°2 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 2/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT C3 : CAVE 3** : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°3 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 2/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT C4 : CAVE 4** : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°4 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 2/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT C5 : CAVE 5** : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°5 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 1/1000 des parties communes, y compris du terrain.

**LOT C6 : CAVE 6** : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°6 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 1/1000 des parties communes, y compris du terrain.

Total : 1000/1000.

## **5. ENTRETIEN, REPARATION :**

### **COMPTEURS :**

Chacun des lots disposera d'un compteur d'électricité,

Il y a un compteur d'électricité pour les parties communes.

Il y a deux compteurs de gaz : un pour la chaudière commune du bâtiment avant et un pour le rez-de-chaussée arrière.

Il y a un compteur d'eau de la régie, Les acquéreurs feront installer des compteurs de passage à l'entrée de leurs installations.

### **CHAUFFAGE :**

Le bâtiment avant est équipé d'une installation de chauffage central au gaz.

Les frais liés à l'installation seront répartis en fonction des quotités.

Les frais de consommation seront en fonction des compteurs (à) installés(r) sur les radiateurs.

Cette installation n'est pas prévue pour le chauffage du bâtiment arrière.

L'acquéreur du lot R est autorisé à se déconnecter de cette installation et à s'équiper d'une installation pour tout son bien

La production d'eau chaude est assurée par la même installation. Les frais liés à l'eau chaude seront répartis en fonction des compteurs de passage (à) installés(er) à l'entrée des différents lots

Les différents copropriétaires sont autorisés à se déconnecter de ces installations (chauffage et/ou production d'eau chaude) pour s'équiper de leurs propres installations.

### **BATIMENT AVANT – BATIMENT ARRIERE**

L'entrepôt appartient entièrement au lot R. Tous les frais liés à cet entrepôt seront à charge du lot R.

En contre partie le lot R ne participera que pour 115 parts aux frais liés à la structure du bâtiment → le calcul se fera en 686<sup>e</sup>.

### **CAGE D'ESCALIER – HALL PRINCIPAL**

Les occupants du lot R utilisent peut la cage d'escalier (accès aux caves et à la partie avant). Le lot R ne participera que pour 115 parts aux frais liés à la cage d'escalier → le calcul se fera en 686<sup>e</sup>.

Les frais liés à la porte à front de rue seront à 90% à charge du lot R et à 10% à charge autre lots en fonction des quotités.

### **LIAISON DE DEUX STUDIOS**

Pour autant qu'il obtienne les éventuelles autorisations urbanistiques nécessaires, le propriétaire de deux studios contigus est autorisé à les lier pour s'aménager un appartement. La quotité de cet appartement sera la somme des quotités des studios actuels

### **AFFECTATION :**

L'usage normal des appartements est le logement.  
Toutefois, si un propriétaire obtient les autorisations nécessaires, l'affectation en profession libérale est autorisée.

L'usage du lot R est commercial, ou culturel. Aucune activité d'horeca n'est autorisée.

Afin de limité les nuisances sonores, l'occupant du lot R fera posé une isolation phonique (suivant l'activité prévue) vers le 1<sup>er</sup> étage.

L'occupant du lot R prendra les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances dans le hall commun et devant l'immeuble.

Fait Linkebeek à la date que dessus

  
**Philippe HOFMANS**

Géomètre-Expert assermenté

Inscrit sous le n° LAN40205 au conseil fédéral des Géomètres Experts.

Botenberg, 21 – 1630 Linkebeek - tel 02.377.51.05 – [philippe.hofmans@scarlet.be](mailto:philippe.hofmans@scarlet.be)



POUR EXPEDITION CONFORME,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]