FortisBank Real Estate Document Scanning

BU	TB3
NAME	LIEGE
Contract no	000
COMP_CODE	12
CONTRACT_NR	000
BARCODE	
Metier	Property
Document Type	Basisacte

BarCodeString



STATUTS de L'IMMEUBLE
(Acte de base et règlement general de copropriété)

RESIDENCE "VERTBOIS-PREMONTRES"
(Phase I)

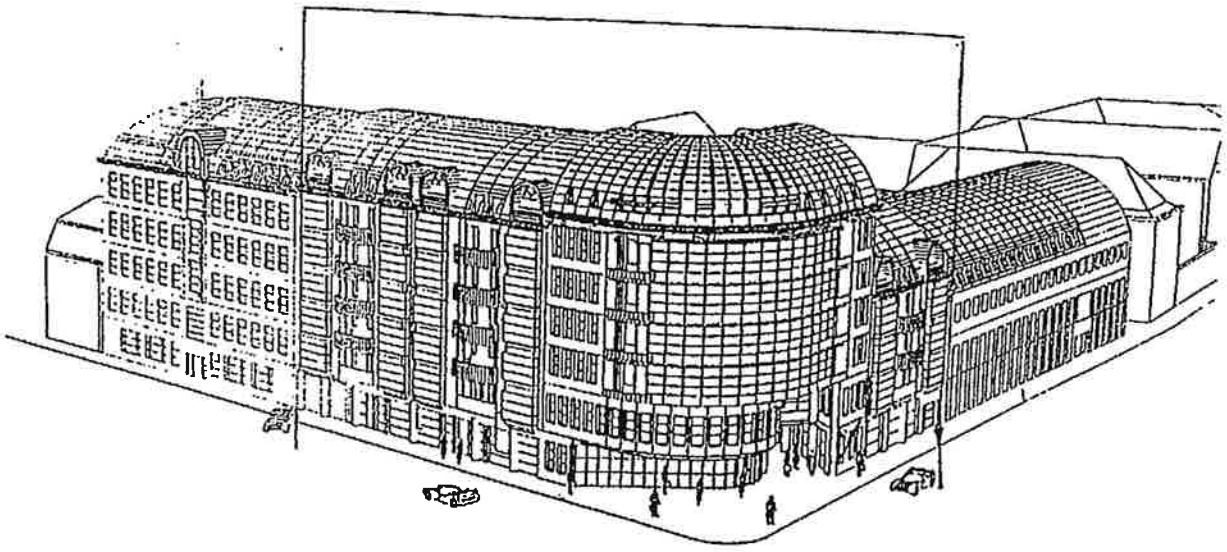

TABLE de l'ACTE DE BASE

TITRE I - GENERALITES:

CHAPITRE I: DESIGNATION-ORIGINE DE PROPRIETE-SITUATION HYPOTHECAIRE DES TERRAINS D'ASSISE

CHAPITRE II: DECLARATION D'INTENTION - PLANS - PERMIS DE BATIR

TITRE II - DIVISION DE LA PHASE I EN ENTITES

CHAPITRE I: PRÉAMBULE:

CHAPITRE II: DESCRIPTION DE L'ASSIETTE DE CHAQUE ENTITE

TITRE III - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

CHAPITRE I -DESCRIPTION SOMMAIRE DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE II - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE RESIDENTIEL

PARAGRAPHE A/ au SECOND SOUS-SOL
PARAGRAPHE B/ au PREMIER SOUS-SOL
PARAGRAPHE C / au REZ-DE-CHAUSSEE
PARAGRAPHE D./ au NIVEAU DU PREMIER ETAGE
PARAGRAPHE E./ au NIVEAU DE L'ETAGE -TYPE
PARAGRAPHE F./ au NIVEAU DE L'ETAGE SOUS TOITURE - 1ER NIVEAU
PARAGRAPHE G./ au NIVEAU DE L'ETAGE MEZZANINE
PARAGRAPHE H/ au NIVEAU DE LA TOITURE

CHAPITRE III - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE DE GARAGES

PARAGRAPHE A/ au SECOND SOUS-SOL
PARAGRAPHE B/ au PREMIER SOUS-SOL

TITRE IV: MODIFICATIONS AUX PLANS ET À L'ACTE DE BASE - CONSISTANCE DES LOTS PRIVÉS - REUNIONS DE LOTS

CHAPITRE I - MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX PLANS.
CHAPITRE II - MODIFICATIONS EVENTUELLES À L'ACTE DE BASE
CHAPITRE III : MANDAT
CHAPITRE IV - CONSISTANCE DES LOTS PRIVÉS - RÉUNION DE LOTS.

TITRE V: REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE ET PERMANENTE.

CHAPITRE I - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE. (Article 577-3 du Code Civil).
CHAPITRE II - DEFINITITION DES PARTIES COMMUNES
CHAPITRE III - STATUT DES CHOSES COMMUNES.
CHAPITRE IV - REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE

TITRE VI: PARTIES PRIVATIVES.

CHAPITRE I - DÉFINITION.
CHAPITRE II - STATUT DES PARTIES OU CHOSES PRIVATIVES

TITRE VII: SERVITUDES - OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES.

TITRE VIII: RESERVE(S) DE MITOYENNETE(S).

TITRE IX: HYPOTHEQUE EVENTUELLE - DELEGATION.

TITRE X: RENONCIATION A ACCESSION.

TITRE XI: MODIFICATIONS AUX STATUTS DE LA RÉSIDENCE.

TITRE XII:CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES RÉGISSANT LA VENTE DES LOTS PRIVÉS

DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - Administration de la Résidence

- Section I : Généralités
- Section II : Assemblée Générale
- Section III : Syndic

CHAPITRE II - Charges communes

- Section I : Charges communes en général
- Section II : Réparations

CHAPITRE III - Règlement des charges communes

CHAPITRE IV - Mutation de biens privés

CHAPITRE V - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et aux parties privatives

- A. parties communes
- B. parties privatives

CHAPITRE VI - Responsabilité - Assurance - destruction de l'immeuble - vétusté

CHAPITRE VII : Recours.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I : Généralités

CHAPITRE II : Occupation

CHAPITRE III : Entretien

CHAPITRE IV : Police

RESIDENCE "VERTBOIS-PREMONTRES" (Phase I)
STATUTS de L'IMMEUBLE
Acte de base et règlement général de copropriété

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE SEPT
Le quinze décembre

Devant Nous, Maîtres Jean-Louis **JEGHERS** et Philippe **LABE**, Notaires à Liège, la minute des présentes restant au protocole du premier nommé.

A COMPARU:

La société anonyme
ayant son siège social à

Société constituée suivant acte reçu par Maître Léon DIEUDONNE, Notaire à Liège, le vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur belge des seize et dix-sept mai suivant sous le numéro dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Pierre DETIENNE, Notaire à Liège, le dix juin mil neuf cent quatre-vingt-six, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous le numéro

Ci-après nommée "

"

Ici représentée, conformément à l'article 12 des statuts, par deux administrateurs:

- Monsieur administrateur délégué, demeurant à

- Madame , employée, épouse de Monsieur , demeurant à

Réélus en qualité d'administrateurs par décisions des assemblees generales tenues respectivement le seize avril mil neuf cent nonante et un et le vingt avril mil neuf cent nonante trois, dûment publiées.

LAQUELLE société, dans le but de procéder au transfert de propriété et à l'attribution par parts divises de lots privés ainsi qu'à toutes autres opérations juridiques relativement aux biens privatifs à créer dans l'immeuble ci-après désigné lui appartenant comme dit ci-après, a déclaré vouloir procéder à la division dudit immeuble en parties privatives, destinées à devenir propriétés divises et privées et en parties communes, destinées à la copropriété, en ce compris le terrain d'assiette, le tout en exécution de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par celle du trente juin mil neuf cent nonante quatre modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété (et instaurant dans celui-ci, les articles 577-2 à 577-14), telles que ces parties privatives et communes seront décrites ci-après et résulteront du présent acte et de ses annexes et a, en conséquence, requis les Notaires soussignés d'acter authentiquement les statuts de l'immeuble qui sera dénommé "RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES", lesquels comprennent l'acte de base (première partie) et le règlement général de copropriété (deuxième partie) :

PREMIERE PARTIE - ACTE DE BASE

TITRE I - GENERALITES:

CHAPITRE I: DESIGNATION-ORIGINE DE PROPRIETE-SITUATION HYPOTHECAIRE DES TERRAINS D'ASSISE

a) DESIGNATION

La comparante est propriétaire du bien immobilier suivant :

VILLE DE LIEGE - troisième division - ex Liège:

Un vaste ensemble de terrains sis à l'angle des rues du Vertbois et Prémontrés cadastrés ou l'ayant été Section A 1416/E3, 1416/V2, 1418/K, 1418/M, 1418/L et 1417/H pour une superficie cadastrale totale -hors emprise en facade rue du Vertbois- de deux mille neuf cent quatre mètres carrés (2.904 m2) et une superficie mesurée totale nette -emprise en facade rue du Vertbois incluse- de deux mille neuf cent cinquante neuf mètres carrés (2.959 m2) ainsi qu'il résulte du plan de mesurage principal dressé par le géomètre expert immobilier, André OUDKERK, à Liège, en date du quatorze octobre mil neuf cent nonante sept lequel plan après avoir été signé "ne varietur" par la comparante et les Notaires restera annexé à un acte de dépôt qui sera reçu ce jour par lesdits notaires et sera déposé en même temps qu'une expédition dudit acte de dépôt et qu'une expédition des présentes au bureau de la Conservation des Hypothèques compétent.

A noter

* que cette superficie comprend une parcelle non cadastrée étant un excédent de voirie qui faisait partie du Domaine public et a été désaffecté suite à un plan d'alignement approuvé, parcelle sise à front de la rue du Vertbois pour une superficie mesurée de vingt cinq mètres carrés trente deux centimètres carrés (25, 32 m2) et a fait l'objet d'un acte d'acquisition par , de la Ville de Liège reçu par le notaire JEGHERS soussigné le seize octobre mil neuf cent nonante sept, en cours de transcription

* qu'il y aura lieu, le cas échéant, de déduire de cette superficie la surface des parcelles à céder éventuellement à la SPI+.

b) ORIGINE DE PROPRIETE

La société déclare être propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis comme suit selon les contenances cadastrales suivantes, savoir:

1) - à concurrence de mille neuf cent vingt-et-un mètres carrés (1.921 m2) de Madame veuve de Monsieur , suivant acte reçu par Maître Pierre Charles WATELET, Notaire à Liège, le transcrit à suivant volume

Il y a plus de trente ans, ces biens appartenaient à Monsieur et son épouse Madame

Monsieur est décédé le onze mars mil neuf cent soixante-six et sa succession a été recueillie par son épouse ladite dame en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître WATELET, Notaire à Liège, le douze janvier mil neuf cent vingt, enregistré, sous réserve des droits revenant à sa fille unique prénommée.

Madame veuve de Monsieur est décédée à et sa

succession a été recueillie par sa fille, seule héritière réservataire, ladite dame , laquelle est devenue seule propriétaire desdits biens.

2) - à concurrence de ( ) de : 1) Madame veuve de 2) a. Monsieur époux de dame et b. Monsieur Monsieur époux de dame , suivant acte reçu par Maître Raoul HENRY, Notaire à Liège, le , transcrit à le

En date du , ce bien a été acquis aux termes d'un acte reçu par Maître GLESNER, en indivision par: 1) Monsieur , et son épouse Madame ; 2) Monsieur et son épouse Madame . 3) Monsieur et son épouse Madame : 4) Monsieur et son épouse Madame .

Aux terrmes d'un acte reçu par Maître WATELET, Notaire à Liège, en date du vingt-cinq février mil neuf cent soixante-neuf, les époux ont cédé leurs droits dans ledit bien aux époux , soit

En date du dix mai mil neuf cent septante, Madame veuve alors de Monsieur est décédée et sa succession est échue en totalité à Monsieur , comprenant du bien.

Monsieur est décédé le et sa succession a été recueillie par son épouse survivante, Madame pour le surplus revenant à ses deux fils, Messieurs , prénommés, chacun à concurrence

Les époux sont décédés respectivement le laissant pour seul héritier légal et réservataire, leur fils, Monsieur prénommé, du bien susdécrit.

3)- à concurrence de la société " ", ayant son siège social à suivant acte reçu par Maître Renaud PIRMOLIN, Notaire à Liège, le , transcrit à

Ladite société " " était propriétaire de ce bien pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur demeurant à , et son épouse Madame , demeurant à , aux termes d'un acte reçu par Maître de NEUVILLE, Notaire à le transcrit , le

Les époux en étaient propriétaires pour en avoir fait l'acquisition en rente viagère de Madame veuve de Monsieur , demeurant à termes d'un acte reçu par Maître de NEUVILLE, Notaire à le , transcrit

Madame veuve est décédée le

Le bien prédécrit dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur et son épouse Madame , pour en avoir fait édifier les constructions sur un terrain acquis il y a plus de trente ans.

Monsieur est décédé à laissant pour seul héritier légal, son fils unique, Monsieur de , après avoir fait donation à son épouse survivante, il y a plus de trente ans, de la quotité disponible de sa succession, soit

Monsieur est lui-même décédé à le

4)- à concurrence de cent quarante mètres carrés (140 m2) de Monsieur veuf de Madame de suivant acte reçu par Maître Jean-Louis JEGHERS, Notaire soussigné, le

Il y a plus de trente ans à dater de ce jour, ledit immeuble appartenait à Monsieur négociant, et son épouse Madame de , pour l'avoir acquis de Mademoiselle de , aux termes d'un acte reçu par Maître Albert JEGHERS, Notaire à Liège, le

Monsieur est décédé à et sa succession a été recueillie , en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maitre PUTZEYS, Notaire à Liège, le et après que son fils unique, Monsieur eût renoncé à la succession de son père par acte du Greffe du Tribunal de Première Instance en date

Madame est à son tour décédée à : et sa succession a été recueillie Monsieur prénommé, en vertu d'un testament authentique dicté au Notaire DOYEN à Liège, le

5)- à concurrence de trois cent vingt-et-un mètres carrés (321 m2) de Monsieur époux de Madame de suivant acte reçu par Maître Marie-Jeanne GLINEUR, Notaire à Liège, le , transcrit à

Monsieur était propriétaire dudit bien depuis plus de trente ans à compter des présentes.

6)- à concurrence de deux cent un mètres carrés (201 m2) de la suivant acte reçu par Maître Pierre Charles WATELET, Notaire à Liège.

Ladite était propriétaire dudit bien depuis un temps immémorial.

7)- à concurrence d'une superficie mesurée de vingt cinq mètres carrés trente deux centimètres carrés (25,32 m2), étant un excédent de voirie sis à front de la rue du Vertbois, qui faisait partie du Domaine public et a été désaffecté suite à un plan

d'alignement approuvé, parcelle non cadastrée acquise de la Ville de Liège -propriétaire trentenaire- suivant acte reçu par les notaires soussignés à l'intervention du notaire Deliège à Chènée, le seize octobre mil neuf cent nonante sept, en cours de transcription.

c) CONDITIONS SPÉCIALES (non périmées) DES TITRES:

- L'acte susvanté repris sous 1) à l'origine de propriété, et reçu par le Notaire WATELET, le quatre février mil neuf cent septante-six, contient notamment ce qui suit:

"CLAUSES SPECIALES.
Dans l'acte reçu par Maître Auguste Watelet, notaire à Liège, le quatorze octobre mil neuf cent vingt-deux, étant la vente aux époux de l'immeuble sis à Liège, rue du Vertbois, 9, dont question ci-dessus, il est notamment stipulé ce qui suit :
"... 7. Le mur séparant dans le fond l'immeuble présentement vendu de l'immeuble portant le n°7, et appartenant à Mr est mitoyen jusqu'à la hauteur de trois mètres vingt centimètres.
8. Les fenêtres, existant dans ce mur, ont été établies par tolérance du propriétaire voisin, Mr qui s'est réservé le droit de les supprimer quant bon lui semblerait..."."

- L'acte susvanté repris sous 7) à l'origine de propriété, et reçu par les notaires soussignés à l'intervention du notaire Deliège à Chènée, le seize octobre mil neuf cent nonante sept, contient notamment ce qui suit:

"a) Un permis de bâtir a été délivré à l'Acquéreur par les Services compétents de la Ville de Liège le vingt-neuf février mil neuf cent nonante-six sous le numéro sur avis favorable de l'Urbanisme. Les conditions particulières contenues dans ce permis sont bien connues de l'Acquéreur qui le reconnaît.
b) Un arrêté Royal du vingt cinq août mil neuf cent nonante quatre a autorisé l'exécution du Plan particulier d'aménagement numéro dit "Chiroux Vertbois", adopté définitivement par le Conseil Communal de la Ville de Liège le vingt novembre mil neuf cent quatre vingt neuf. Les prescriptions en sont bien connues de l'Acquéreur qui le reconnaît."

d) SITUATION HYPOTHECAIRE

La comparante déclare que le bien prédésigné est quitte et libre de toutes charges hypothécaires ou privilégiées quelconques, ce qu'elle s'engage à justifier par un état hypothécaire régulier et complet à première demande des acquéreurs.

CHAPITRE II: DECLARATION D'INTENTION - PLANS - PERMIS DE BATIR

a) Déclaration d'intention

La comparante a formé le projet, après démolition des constructions existantes. d'ériger, à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur la surface de l'ensemble des terrains prédécrits, un ensemble immobilier composé de plusieurs entités, lequel sera régi par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par celle du trente juin mil neuf cent nonante quatre modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété (et instaurant dans celui-ci, les articles 577-2 à 577-14) et dont la construction et la vente seront

soumises à celles du présent Acte de Base et Règlement général de Copropriété ou découlant de toute législation et réglementation nouvelles qui pourraient être rendues d'application.

La réalisation de l'ensemble du complexe se fera en phases successives.

Les différents lots immobiliers qui formeront cet ensemble seront indépendants les uns des autres et constitueront des unités distinctes, même si certains points de contact devaient exister ou si des services communs étaient créés actuellement ou dans l'avenir entre les différentes unités.

Cet ensemble immobilier comprendra:

En Phase I, qui est décrite au TITRE III du présent acte, pour une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m2), se composant de quatre Unités et d'un solde de terrain qui sera affecté à un passage public et une partie de l'esplanade:
- une Entité Résidentielle se composant de quatre immeubles bâtis
- une Entité garage collectif comportant deux niveaux d'emplacements pour voitures en sous-sol.

En Phase II: d'une superficie mesurée de mille sept cent cinquante sept mètres carrés (1.757 m2)
- une esplanade ou patio;
- divers bâtiments qui seront décrits ultérieurement dans les statuts de cette Phase II.

b) Objet du présent acte:
Le présent acte a pour objet exclusif de dresser les statuts de la Phase I.

c) Plans.
Au préalable la comparante a fait relever les plans suivants:

A/ par Monsieur . géomètre-expert immobilier à Liège. le plan terrier de l'ensemble des terrains prédécrits appartenant à la comparante, sur lequel sera érigé, en phases, un ensemble immobilier composé de plusieurs entités; ce plan est daté du quatorze octobre mil neuf cent nonante sept et restera, comme dit ci-avant, annexé à un acte de dépôt qui sera déposé au bureau de la Conservation des Hypothèques compétent.

Le terrain est donc divisé:

1) tout d'abord, en deux phases:
- la phase I qui fait seule l'objet du présent acte; le terrain de la phase I est représenté sous LOT I au dit plan, figuré sous liséré brun pour une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m2)
- le terrain de la phase II,-comprenant le solde du terrain Solico- qui est figuré à titre indicatif sous LOT II (Part 6) au dit plan pour une superficie actuelle de mille sept cent cinquante sept mètres carrés (1.757 m2); il sera représenté de manière plus précise ultérieurement pour une superficie mesurée à déterminer

2) ensuite, en ce qui concerne la phase I, en deux Entités principales (Résidence et Garage collectif) et en quatre Unités d'immeubles bâtis et une Unité non bâtie, savoir:

- le Lot 1, étant un immeuble bâti, dénommé Unité 1 figuré sous liseré rose
- le Lot 2, étant un immeuble bâti, dénommé Unité 2 figuré sous liseré vert
- le Lot 3 étant un immeuble bâti, dénommé Unité 3 figuré sous liseré jaune
- le Lot 4 étant un immeuble bâti, dénommé Unité 4 figuré sous liseré bleu
- le Lot 5 étant le solde de terrain de la Phase I, qui sera affecté à un passage public et une partie de l'esplanade,

B/ par les architectes Daniel LESAGE et Christian SATIN, Architectes à Liège, immatriculés sous les numéros 2.734 et 16.239 de l'Ordre des Architectes de Liège, les plans de l'ensemble immobilier que la comparante a déposés préalablement pour, après avoir été signés "ne varietur" par les représentants de la comparante et les Notaires soussignés, être annexés à un acte de dépôt qui sera reçu ce jour; ils seront déposés en même temps qu'une expédition dudit acte de dépôt et qu'une expédition des présentes au bureau de la Conservation des Hypothèques compétent.

Il s'agit de:

a) seize feuilles, mentionnant à l'échelle de 1/100ème les plans annexés au permis de bâtir, soit les plans:

- d'implantation (situation cadastrale, implantation, plan des propriétés)	PB 00
- du second sous-sol	PB 01
- du premier sous-sol	PB 02
- du rez de chaussée	PB 03
- du premier étage	PB 04
- du deuxième étage	PB 05
- du troisième étage	PB 06
- du quatrième étage	PB 07
- du cinquième étage	PB 08
- de l'étage sous toiture et de la mezzanine	PB 09
- des toitures	PB 010
- des coupes A/1 et A/2	PB 011
- des coupes A/3 et A/5	PB 012
- des facades F/1 et F/2	PB 013
- des facades F/3 et F/4	PB 014
- des égouts	PB 015

b) quatorze feuilles, mentionnant à l'échelle de un/cinquantième (1/50ème) les plans détaillés de la construction:

- du second sous-sol	EX 01
- du premier sous-sol	EX 02
- du rez de chaussée	EX 03
- du premier étage	EX 04
- de l'étage courant	EX 05
- de l'étage sous toiture premier niveau	EX 06
- de l'étage sous toiture second niveau (mezzanine)	EX 07
- coupes longitudinales: Unités 1 et 2	EX 081
- coupes longitudinales: Unités 3 et 4	EX 082
- Facade rue des Prémontrés:	EX 091
- Plan de la facade arrière rue des Prémontrés	EX 09.2
- Facade rue du Vertbois	EX 010
- Plan de la facade arrière rue du Vertbois	EX 010.1
- Plan des toitures	EX 11

d) permis de bâtir.

Le permis de bâtir a été délivré par les Services compétents de la Ville de Liège le vingt-neuf février mil neuf cent nonante-six (29 février 1996) sous le numéro

63.340 sur avis favorable de l'Urbanisme. Il ne fait l'objet d'aucun recours devant le Conseil d'Etat.

Les conditions particulières contenues dans ce permis sont les suivantes :

"- Respecter les conditions émises par l'I.I.L.E. et le S.S.S.P. dans leurs rapports dont copies seront jointes au permis de bâtir.
- Respecter les conditions émises par le Service de la Voirie dans son rapport dont copie sera jointe au permis de bâtir.
- Respecter les conditions émises par l'Administration des Routes dans son rapport dont copie sera jointe au permis de bâtir.
- Respecter les conditions reprises dans le C.W.A.T.U.P. art.322/9-10-11 et dans le R.C. article 114 bis concernant l'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées.
- Préalablement à toute démolition, il est absolument requis de mettre hors service toutes les installations d'eau, électricité et gaz, et d'attendre que les diverses compagnies distributrices intéressées aient procédé à l'enlèvement des compteurs.
- Etablir le nu de la (des) façade (s) à l'alignement qui vous sera donné par un délégué de notre administration.
- Etablir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé.
- Le (les) porte(s) de garage ne pourra (ront), en aucun cas, déborder sur la voie publique lors de sa (leur) manoeuvre.
- La (les) porte(s) ne pourra (ront), en aucun cas, déborder sur la voie publique lors de sa (leur) manoeuvre.
- Respecter la (les) modification (s) manuscrite (s) apportée (s) au(x) plan(s).
- Toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande d'autorisation de bâtir dont les documents sont joints."

e) Urbanisme

Un arrêté Royal du vingt cinq août mil neuf cent nonante quatre a autorisé l'exécution du Plan particulier d'aménagement numéro 44 quarto dit "Chiroux Vertbois", adopté définitivement par le Conseil Communal de la Ville de Liège le vingt novembre mil neuf cent quatre vingt neuf. Il contient entre autres les prescriptions architecturales suivantes:

"Zone 1 : Zone de service, d'habitat et d'activités commerciales.
"...
"C. Prescriptions architecturales.
1) Bâti:
Toutes les façades vues seront traitées en façades principales tant au point de vue architectural que matériaux et tonalité.
La volumétrie générale et la modénature des façades reprendront les éléments marquants du vocabulaire architectural des immeubles classés de l'îlot (hauteurs, pentes, divisions horizontales et verticales, rapport des vides et des pleins...). L'intégration des nouvelles constructions au patrimoine historique constitue en effet une donnée essentielle de ce P.P.A.. Toutefois, cette disposition n'exclut pas des réponses contemporaines au problème architectural.
Les matériaux et les teintes seront choisis pour former un ensemble architectural cohérent dans l'îlot considéré.
Toute latitude est laissée à l'auteur de projet pour ponctuer ses constructions d'événements architecturaux (saillies, retraits, gabarits) marquant certains éléments du front de bâtisse (entrées principales, entrées cochères, galerie piétonne...).

A front de la rue des Prémontrés, les immeubles à prédominance d'habitat seront "individualisés" selon une trame parcellaire traditionnelle rappelant celle de la zone 3 contiguë (largeur entre mitoyens : + ou - 8m).

La notion de continuité bâtie sur alignement est un élément important des prescriptions architecturales. Le respect des longueurs de continuité reprises au plan d'implantation est impératif à l'intérieur d'un bloc de constructions.

Sur 30% des emprises bâties de la zone, la hauteur MAX sous corniche peut être portée à 21m. Dans ce cas et dans ce cas seulement, un gabarit enveloppe spécifique permet à l'auteur de projet de signaler son bâtiment dans le paysage urbain, en réponse aux gabarits de la maison de la culture des Chiroux et de l'église du grand séminaire. Ces parties élevées seront préférentiellement disposées sur l'axe de séparation des blocs 1 et 2 constituant également l'axe de référence de la liaison piétonne envisagée entre le parc public et le piétonnier Saint-Paul.

2) Espaces libres:

Ils seront traités:
-en zone privative de cours et jardins.
-en zone de passage public essentiellement piétonnier.
-en accès au parcage souterrain.

Le cas échéant, la dalle couvrant le parking souterrain sera conçue pour recevoir la proportion imposée d'espaces verts dans la zone considérée. Ces espaces verts seront composés de pelouses, végétation arbustive et d'arbres moyennes tiges à raison d'un minimum de 1 arbre/100m2 d'espace vert. Le solde des espaces libres comprend les cheminements et les espaces à revêtement minéral destinés à mettre en valeur les constructions de la zone. Une attention particulière est à accorder à l'inscription du cheminement piétonnier dans la zone 1 et aux continuités de ce cheminement en direction des zones 4 (parc public) et 7 (voirie à aménagement paysager).

Les matériaux de revêtement du sol, le mobilier, les clôtures, etcaetera, s'harmoniseront avec les éléments bâtis de la zone.

Les espaces privatifs éventuels de cours et jardins dans le périmètre de la zone 1 sont à concevoir comme des zones de recul verdurisées et décoratives. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.20 m sauf pour les ouvrages à claire-voie (grille, ...).

Il est possible de créer, à front du boulevard Destenay, une avant-cour traitée en espace libre. Dans ce cas, le front de bâtisse sera constitué d'un mur et de constructions annexes s'inspirant d'éléments similaires du bâtiment classé. Les prescriptions architecturales relatives aux espaces bâtis sont ici d'application.

L'entreposage à l'air libre de véhicules ou de matériaux divers pour le commerce ou l'artisanat est formellement interdit."

"Zone 2: Zone de service, d'habitat et d'activités commerciales.
"...
"C. Prescriptions architecturales.
1) Bâti bloc 1:

Conservation en l'état; Sont seuls autorisés les travaux de réfection et de valorisation dans le respect de l'arrêté de classement.

Bâti bloc 2:

Voir prescriptions architecturales de la zone 1.

2) Espaces libres:

Bloc 1: Cour privative qui doit accompagner le bâtiment classé. Les constructions existantes en cet endroit seront supprimées. Seuls sont admis les travaux d'embellissement et de plantations. Une perméabilité visuelle entre la zone 4 et cette zone d'espace libre doit être maintenue.

La dalle couvrant le parking souterrain éventuel sera conçue pour recevoir la proportion imposée d'espaces verts. Ces espaces verts seront composés de pelouses, végétation arbustive et d'arbres à moyennes ou hautes tiges à raison d'un minimum d'un arbre par 100m2 d'espace vert. Le sol des espaces libres comprend les cheminements et les espaces à revêtement minéral destinés à mettre en valeur les constructions de la zone.

L'entreposage à l'air libre de véhicules ou de matériaux divers pour le commerce ou l'artisanat est formellement interdit.

Les matériaux de revêtement du sol, le mobilier, les clôtures, etcaetera, s'harmoniseront avec les éléments bâtis de la zone.

Bloc 2: Intégration à la zone d'espace libre du bloc 1.
Toute construction est interdite dans cette zone.
Parcage et prescriptions: idem bloc 1.".

"Zone 3 : Zone de services, d'habitat et d'activités commerciales en ordre continu:

"...

"C. Prescriptions architecturales.

1) Bâti:

Les bâtiments de la zone 3 construits sur l'alignement de la rue des Prémontrés seront individualisés au minimum depuis les soubassements jusqu'à la corniche. Ils seront établis sur un maillage parcellaire traditionnel (largeur entre mitoyens: +/-8m).

Volumétrie, matériaux, continuité bâtie: voir prescriptions de la zone 1.

2) Espaces libres: Des jardinets privatifs à l'arrière des parcelles assurent une transition entre la zone 3 et la zone 4.

Un mur en maçonnerie de 1,5m à 3m clôturera les parcelles de la zone 3.

Toute construction est interdite dans les espaces libres. Les espaces verts seront composés de pelouses, végétation arbustive et d'arbres à moyennes et hautes tiges. Le solde des espaces libres est constitué d'espaces à revêtement minéral mettant en valeur les constructions de la zone.

Un passage piétonnier sera, si possible, maintenu entre la zone 4 (parc public) et la rue des Prémontrés.

Tout dépôt à l'air libre de véhicules ou de matériaux divers pour le commerce ou l'artisanat est formellement interdit."

"Zone 4 : Zone de parc accessible au public. ...

"...

"C. Prescriptions architecturales....

Ne seront tolérées dans la zone que les constructions peu importantes (sans étages). Les constructions existantes seront démolies sauf si elles s'intègrent à la vocation récréative du lieu. L'ensemble des constructions ne pourra occuper plus de 20% de la surface de la zone 4.

Toutes les plantations ornementales basses sont autorisées mais seuls les arbres feuillis hautes tiges d'essence indigène sont autorisés. La plantation de minimum un arbre haute tige par 100m2 d'essence vert est imposée. Les arbres répertoriés à l'inventaire des arbres remarquables dressé par la Ville seront protégés.

Le parc recevra un mobilier destiné à améliorer le confort des visiteurs ou à mettre en valeur les richesses architecturales du site.".

"Zones 5 et 6 : Zone à destination publique

"...

"C. Prescriptions architecturales.

1) Bâti:

Les prescriptions se rapportant à la préservation du bâti existant ainsi qu'aux gabarits, teintes et matériaux des immeubles à construire sont identiques aux prescriptions des zones 1 et 2.

2) Espaces libres:

Ces espaces sont en général privatifs. Les prescriptions relatives aux espaces libres des zones 1 et 2 sont d'application.

Les arbres répertoriés à l'inventaire des arbres remarquables dressé par la Ville seront protégés."

"Zone 7 : Zone de voirie à aménagement paysager:

"...

"C. Prescriptions architecturales.

Les espaces verts sont composés de pelouses, végétation arbustive et d'arbres à moyennes et hautes tiges d'essence indigène à raison d'un minimum d'un arbre feuillu haute tige par 100m2 de la zone.

Les cheminements publics, les accès et les parcages seront dotés d'un revêtement minéral de qualité (les revêtements continus en béton ou de type asphaltique sont exclus).

Les matériaux des divers éléments construits de la zone s'harmoniseront avec les éléments bâtis adjacents.

L'aménagement de la zone sera conçu pour donner une priorité d'usage aux déplacements lents (piétons et 2 roues), les véhicules automobiles n'étant tolérés qu'en circulation locale.

Les relations avec le réseau voyer principal (boulevard Destenay) et avec le piétonnier commercial seront étudiées parallèlement à toute proposition d'aménagement de la zone.".

f) Cahier des Charges et Cahier des clauses et conditions générales:

La construction de la Résidence "VERTBOIS-PREMONTRES" sera régie:

1°) par un cahier des charges contenant la description des matériaux à employer ainsi que l'aménagement, l'équipement et les obligations de parachèvement des parties communes et privatives. Un exemplaire de ce document, signé par , sera déposé au rang des minutes du Notaire Jeghers soussigné par acte de ce jour.

2°) et par un cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privés dépendant de la Résidence Vertbois-Prémontrés Phase I, en voie d'édification. Un exemplaire de ce document, signé par , restera annexé aux présentes

TITRE II - DIVISION DE LA PHASE I EN ENTITES

CHAPITRE I: PRÉAMBULE:

Cet exposé et ces déclarations faites, déclare, par les présentes, vouloir diviser la PHASE I en deux Entités principales: la Résidence et l'ensemble de

garages ou Garage collectif et, tout en considérant le terrain comme un tout indivisible, opérer la division juridique de ladite PHASE I, en cinq Unités distinctes dont les Unités 1 à 4 seront destinées à recevoir chacune un immeuble bâti et deviendront des propriétés privées et autonomes qui pourront néanmoins avoir certaines parties en copropriété et être grevées de servitudes ou d'obligations l'une au profit de l'autre, tandis que l'Unité 5 restera à usage de terrain et sera affectée à un passage public et une partie de l'esplanade.

Le présent acte, qui établit la situation juridique des cinq Unités de la PHASE I, aura notamment pour objet de décrire celles-ci, sur base des plans ci-joints, sous réserve des modifications qui pourraient survenir ultérieurement conformément au Titre IV ci-après.

CHAPITRE II: DESCRIPTION DE L'ASSIETTE DE CHAQUE UNITE

Ainsi qu'il résulte du plan de mesurage susvanté, dressé par le géomètre expert immobilier, André OUDKERK, à Liège l'ensemble des terrains constituant la Phase I, elle-même divisée en deux Entités principales (Résidence et Garage collectif), a fait l'objet, en surface, d'une répartition en cinq lots -ou parts- délimités comme il suit:

- Le Lot ou Part 1, figuré sous liseré rose pour une superficie mesurée de deux cent nonante neuf mètres carrés (299 m2)

- le Lot ou Part 2, figuré sous liseré vert pour une superficie mesurée de deux cent septante trois mètres carrés (273 m2)

- le Lot ou Part 3 figuré sous liseré jaune pour une superficie mesurée de deux cent septante cinq mètres carrés (275 m2)

- le Lot ou Part 4 figuré sous liseré bleu pour une superficie mesurée de cent nonante neuf mètres carrés (199 m2)

- le Lot ou Part 5 figuré sous liseré brun pour une superficie mesurée de cent cinquante six mètres carrés (156 m2)

Division urbanistique:

Il est précisé que, même si le terrain reste actuellement partie commune générale à tous les lots de la Phase I, la division d'immeubles non bâtis à laquelle il est procédé en vertu du présent acte a fait l'objet, en vue de divisions ultérieures éventuelles, de l'information prévue par l'article 53 paragraphe 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, par lettres recommandées adressées par le Notaire JEGHERS, soussigné, au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège et à la Direction Provinciale de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de Liège en date du dix-huit novembre mil neuf cent nonante sept.

Ces informations ont donné lieu aux observations suivantes:

a) Par sa lettre du cinq décembre courant, le Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de la Ville de Liège a fait savoir au notaire JEGHERS soussigné que *"étant donné qu'il s'agit*

1- de la constitution de parts exclusivement destinées à l'établissement de l'acte de base et que ces parts telles que figurées au plan ne sont pas destinées à être vendues,

2- d'un bâtiment pour lequel un permis de bâtir a été délivré"

il n'a "*aucune observation à formuler si ce n'est de rappeler le respect des prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 44*"

b) La Direction Provinciale de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de Liège n'a pas répondu à ce jour.

déclare en outre que cette division n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir mais bien du permis de bâtir susvanté qui a entraîné la division des terrains: qu'en conséquence, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'ériger sur le bien prédécrit d'autres constructions que celles figurant audit permis de bâtir.

TITRE III - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Sur l'ensemble des terrains constituant la Phase I et prédécrits au plan de mesurage susvanté sous liseré brun pour une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m2) sera érigée la Résidence "VERTBOIS-PREMONTRES (Phase I)"

Cette Phase I se composera, outre du solde du terrain d'assiette de la Phase I. dont une partie à usage d'esplanade et à usage de passage vers l'esplanade:

A/ d'un ensemble résidentiel, à usage de commerces, bureaux et appartements. lui-même composé de quatre Unités d'immeubles bâtis, comme décrits ci-dessus (Division du terrain)

B/ d'un ensemble de garages ou garage collectif, situé aux sous-sols avec connexions vers la Phase II et vers la propriété de la SPI+

De l'examen des plans ci-annexés et de la description qui suit, il apparaît que les divers lots ou biens privés composant l'immeuble projeté comprendront :

1./ des éléments privatifs;

2./ des quotités dans les parties communes générales à tout le complexe. c'est-à-dire aux deux Phases (I et II),

3./ des quotités dans les parties communes générales à la Phase I, savoir:
- des parties communes générales aux deux Entités (Résidence et Garage collectif),
- des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I,
- et des parties communes générales à l'Entité Garage collectif de la Phase I.

4./ des quotités dans certaines parties communes spéciales qui seront la propriété de certains lots privés ou ensemble de lots privés, ainsi qu'éventuellement le bénéfice ou la charge pour certains lots de services ou appareillages qui leur seraient réservés.

Ce sera le cas, en ce qui concerne l'Entité Résidence de la Phase I pour:
- les parties communes spéciales à chaque Unité,
- les parties communes spéciales à chaque Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée

La description ci-après est faite sur la base des plans ci-joints, sous réserve des modifications qui pourraient survenir notamment par suite

- des impondérables de la construction
- du droit que se réserve la comparante de modifier les plans du sous-sol (TITRE IV ci-après).
- des convenances des acquéreurs
- de l'application des dispositions du présent acte (TITRE IV ci-après).

Remarque :

La détermination de parties communes générales à l'ensemble à édifier et de parties communes spéciales affectées à certains lots privés ou groupements de lots privés est faite pour faciliter la gestion de ceux-ci et pour répartir entre eux le plus équitablement possible les avantages et les charges de la copropriété et de la vie en commun.

Le titre de propriété de chaque lot spécifiera de manière précise les quotités de copropriété générale et spéciale qui y sont attachées

CHAPITRE I: DESCRIPTION SOMMAIRE DES PARTIES COMMUNES:

La Résidence "Vertbois-Prémontrés" comprendra:

A/ des **parties communes générales à tout le complexe** [c'est-à-dire aux deux Phases (I et II)] qui sont figurées sous hachures bleues aux plans:

- le local transformateur avec sa ventilation et son aménagement conforme aux plans des sociétés distributrices;
- l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade;
- en cas d'extension et connexion possible vers la Phase II et la SPI+: le passage commun et l'esplanade destinée à devenir place publique; les disconnecteurs généraux;
- toutes parties communes générales à la Phase I qui feraient l'objet d'extensions vers la Phase II.

B/ des **parties communes générales à la Phase I,** qui sont:

a) parties communes générales aux deux Entités (Résidence et Garage collectif), qui sont figurées sous hachures brunes aux plans:

- la totalité du terrain d'assiette de la Phase I pour une superficie mesurée de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m2), tous les ouvrages exécutés sur le terrain à usage commun général et notamment: les fondations; l'ossature; les poutres. hourdis et voûtes; les murs de refend; les murs de pignons construits en mitoyenneté; la mitoyenneté de tous murs séparatifs de parties communes générales d'avec les parties communes spéciales ou des lots privés;
- le passage commun et la partie de l'esplanade ou de la place publique située dans la Phase I [destinée à devenir partie commune générale à toute la Phase I, voire, ultérieurement, à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases (I et II). après réalisation de la phase II];
- les bassins d'orage avec pompes éventuelles ainsi que toutes canalisations;
- les disconnecteurs généraux avec toutes canalisations (avec extension possible vers la Phase II)
- La totalité de l'assiette du trottoir privatif à usage du public à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés; le passage commun séparant, au niveau du rez de chaussée, les Unités 3 et 4 et donnant accès à l'esplanade, avec le volet roulant de fermeture et les revêtements de sols, l'esplanade elle-même (avec extension et connexion possible vers la Phase II et la SPI+); .

c) aux niveaux supérieurs:

- parties communes spéciales à chaque Unité: l'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales avec leurs accessoires; les canalisations d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun; toutes installations et appareillages. y compris matériel de lutte contre l'incendie, les façades et les toitures.

- parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée: l'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte. le palier et les portes coupe-feu.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE RESIDENTIEL

Comme dit ci-dessus, l'Entité résidentielle à usages de commerces, bureaux et appartements est composée de quatre Unités d'immeubles bâtis.

Cette Entité résidentielle se compose de:

Paragraphe A/ au SECOND SOUS-SOL (plan numéro PB01 et EX 01)

Rien que des parties communes générales aux deux entités de la Phase I. étant la totalité du terrain d'assiette de la Phase I

En principe aucun local commun ou privatif, à l'exception d'un local sous la rampe d'accès, propre à l'Entité garage collectif.

Paragraphe B/ au PREMIER SOUS-SOL (plan numéro PB 02 et EX 02)

Unité 1, figurée sous liseré rose

Outre l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade qui est partie commune générale à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases, cette Unité comprend :

I - Des parties communes générales aux deux entités de la Phase I (hachures brunes au plan): la totalité du terrain d'assiette de la Phase I pour une superficie mesurée de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m2), le bassin d'orage et sa pompe éventuelle (avec extension possible vers la Phase II) ainsi que toutes canalisations et un disconnecteur général (avec extension possible vers la Phase II) avec toutes canalisations.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan) comprenant notamment: les canalisations et accessoires; l'alimentation générale en énergie pour l'ensemble de l'Unité; le local à compteurs électriques; l'arrivée d'eau. le local à compteurs à eau et les chambres de visite avec pompes; le local poubelles avec ventilation; les canalisations principales d'eau et électricité jusqu'aux compteurs privés ainsi que toutes canalisations de chutes d'eaux pluviales des différentes toitures, avec sterfputs, chambres de visite avec pompes et autres accessoires; toutes canalisations de chutes d'eaux usées et résiduaires avec accessoires; les gaines. ventilations, autres conduits et appareillages éventuels à l'usage commun de l'ensemble de l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris portes coupe-feu et matériel divers, de protection ou de lutte contre l'incendie, les dégagements. couloirs et accès aux différents locaux communs et privés; le sas d'accès vers l'Entité Garage.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu: les

canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

(*IIIbis - Pour mémoire: des parties communes spéciales à l'Entité garages: la rampe descendante d'accès aux garages avec extension possible vers la Phase II et vers la propriété de la SPI+*)

IV - Des parties privatives, étant:
quatorze (14) caves privées avec leur porte et des rangements sous l'escalier.

Unité 2, figurée sous liseré vert

Outre l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade qui est partie commune générale à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases, cette Unité comprend :

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan) comprenant notamment: le disconnecteur particulier à l'Unité, les canalisations et accessoires; l'alimentation générale en énergie pour l'ensemble de l'Unité; le local à compteurs électriques; l'arrivée d'eau, le local à compteurs à eau et les chambres de visite avec pompes; le local poubelles avec ventilation; les canalisations principales d'eau et électricité jusqu'aux compteurs privés ainsi que toutes canalisations de chutes d'eaux pluviales des différentes toitures, avec sterfputs, chambres de visite avec pompes et autres accessoires; toutes canalisations de chutes d'eaux usées et résiduaires avec accessoires; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages éventuels à l'usage commun de l'ensemble de l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris portes coupe-feu et matériel divers, de protection ou de lutte contre l'incendie, les dégagements, couloirs et accès aux différents locaux communs et privés; le sas d'accès vers l'Entité Garage.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :
L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives étant:
quatorze (14) caves privées avec leur porte, des rangements sous l'escalier. un local technique (notamment chaufferie) avec ventilations pour les locaux du rez de chaussée de l'Unité (et éventuellement d'autres Unités) avec son local compteurs à gaz propre au rez de chaussée de l'Unité (et éventuellement d'autres Unités); une gaine de ventilation avec son conduit à l'usage du rez de chaussée de l'Unité (et éventuellement d'autres Unités).

Unité 3, figurée sous liseré jaune

Outre l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade qui est partie commune générale à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases, cette Unité comprend :

I - Des parties communes générales à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases (hachures bleues au plan): le local transformateur avec sa ventilation et son aménagement conforme aux plans des sociétés distributrices.

II - Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan): le local chaufferie avec ses ventilations haute et basse

avec sa gaine de ventilation et son conduit; le local à compteurs gaz avec sa ventilation et ses canalisations jusqu'aux parties privatives.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan) comprenant notamment: le disconnecteur particulier à l'Unité, les canalisations et accessoires; l'alimentation générale en énergie pour toute l'Unité; le local à compteurs électriques; l'arrivée d'eau, le local à compteurs à eau et les chambres de visite avec pompes; le local poubelles avec ventilation; les canalisations principales d'eau et électricité jusqu'aux compteurs privés ainsi que toutes canalisations de chutes d'eaux pluviales des différentes toitures, avec sterfputs, chambres de visite avec pompes et autres accessoires; toutes canalisations de chutes d'eaux usées et résiduaires avec accessoires; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages éventuels à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris portes coupe-feu et matériel divers, de protection ou de lutte contre l'incendie, les dégagements, couloirs et accès aux différents locaux communs et privés; le sas d'accès vers l'Entité Garage.

IV - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage, un local rangement commun et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

V - Des parties privatives étant:
douze (12) caves privées avec leur porte et un rangement sous l'escalier.

Unité 4, figurée sous liseré bleu

Outre l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade qui est partie commune générale à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases, cette Unité comprend :

I - Des parties communes générales aux deux Entités de la Phase I (hachures brunes au plan): la totalité du terrain d'assiette de la Phase I; le bassin d'orage et sa pompe éventuelle (avec extension possible vers la Phase II) ainsi que toutes canalisations et un disconnecteur général (avec extension possible vers la Phase II) avec toutes canalisations.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan) comprenant notamment : les canalisations et accessoires; l'alimentation générale en énergie pour toute l'Unité; le local à compteurs électriques; l'arrivée d'eau, le local à compteurs à eau et les chambres de visite avec pompes; le local poubelles avec ventilation; les canalisations principales d'eau et électricité jusqu'aux compteurs privés ainsi que toutes canalisations de chutes d'eaux pluviales des différentes toitures, avec sterfputs, chambres de visite avec pompes et autres accessoires; toutes canalisations de chutes d'eaux usées et résiduaires avec accessoires; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages éventuels à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris portes coupe-feu et matériel divers, de protection ou de lutte contre l'incendie, les dégagements, couloirs et accès aux différents locaux communs et privés; le sas d'accès vers l'Entité Garage.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu. des rangements sous l'escalier.

IV - Des parties privatives étant
treize (13) caves privées avec leur porte et des rangements sous l'escalier.

PARAGRAPHE C / REZ-DE-CHAUSSEE (plan numéro PB03 et EX 03)

Unité 1, figurée sous liseré rose

I - Des parties communes générales aux deux Entités de la Phase I (hachures brunes au plan): la totalité du terrain d'assiette de la terrasse carrelée arrière donnant sur l'esplanade pour une superficie de quarante neuf mètres carrés vingt et un décimètres carrés (49,21 m2)

II - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation générale d'éclairage avec minuterie et interrupteur; le compteur commun logé dans un boîtier; les borniers de distribution de l'énergie commune jusqu'aux compteurs privatifs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés; les gaines, ventilations. autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie. ainsi que les façades.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :
Le hall d'entrée avec ses portes, les boites à lettres, combiné de sonneries et parlophones, l'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

(IIIbis - Pour mémoire: la rampe descendante d'accès aux garages (extension possible vers la Phase II et vers la propriété de la SPI+) étant partie commune spéciale à l'Entité garages

IV - Des parties privatives, étant :
Une vaste surface modulable, actuellement intitulée A/B, à usage de commerces ou de bureaux avec entrée directe à rue via les Unités 2 et 3, d'une superficie totale de cent soixante mètres carrés cinquante huit décimètres carrés (160,58 m2).

Unité 2, figurée sous liseré vert

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation générale d'éclairage avec minuterie et interrupteur; le compteur commun logé dans un boîtier; les borniers de distribution de l'énergie commune jusqu'aux compteurs privatifs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés; les gaines, ventilations. autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes

installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

Le hall d'entrée avec ses portes, les boites à lettres, combiné de sonneries et parlophones, l'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu: les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives, étant :

Une vaste surface modulable, actuellement intitulée C/D à usage de commerces ou de bureaux avec entrée directe à rue via l'Unité 3 d'une superficie totale de deux cent trente deux mètres carrés soixante deux décimètres carrés (232,62m2) soit, en cas de séparation en lots distincts: cent vingt et un mètres carrés quatre vingts décimètres carrés (121,80 m2) pour le lot C et cent dix mètres carrés quatre vingt deux décimètres carrés (110,82 m2) pour le lot D.

Unité 3, figurée sous liseré jaune

I - Des parties communes générales aux deux Entités de la Phase I (hachures brunes au plan):

La totalité de l'assiette du trottoir privatif à usage du public, partiellement construit en surplomb et sis à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés: le passage commun séparant, au niveau du rez de chaussée, les Unités 3 et 4 et donnant accès de la voirie à l'esplanade, avec le volet roulant de fermeture et les revêtements de sols (avec extension et connexion possible vers la Phase II et la SPI+).

II - Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan): la gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation générale d'éclairage avec minuterie et interrupteur; le compteur commun logé dans un boîtier; les borniers de distribution de l'énergie commune jusqu'aux compteurs privatifs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

IV - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

Le hall d'entrée avec ses portes, les boites à lettres, combiné de sonneries et parlophones, l'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu: les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

V - Des parties privatives, étant :

Une vaste surface modulable, actuellement intitulée E/F 0 à usage de commerces ou de bureaux avec entrée directe et privée à rue d'une superficie totale de nonante mètres carrés neuf décimètres carrés (90,09 m2) (sauf variante) .

VARIANTE: Il se peut que le triangle de l'Unité 3 situé au delà du passage commun à l'angle de la rue du Vertbois et du passage commun, soit affecté à titre d'escalier privatif donnant accès du rez de chaussée au niveau supérieur ou Premier étage de l'Unité 3. En ce cas, une entrée distincte par ledit passage serait créée au bénéfice du lot de bureaux du Premier étage de l'Unité 3, sans modification des quotités.

Dans le cas inverse, ce triangle serait rattaché, comme dit ci-après, à l'Unité 4. sans modification des quotités, la gaine d'angle étant rattachée à l'Unité 3 à titre de partie commune spéciale à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures oranges au plan),

Unité 4, figurée sous liseré bleu

I - Des parties communes générales aux deux Entités de la Phase I (hachures brunes au plan):

Le passage commun séparant, au niveau du rez de chaussée, les Unités 3 et 4 et donnant accès de la voirie à l'esplanade avec le volet roulant de fermeture et les revêtements de sols (avec extension et connexion possible vers la Phase II et la SPI+).

II - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation générale d'éclairage avec minuterie et interrupteur; le compteur commun logé dans un boîtier; les borniers de distribution de l'énergie commune jusqu'aux compteurs privatifs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés; les gaines, ventilations. autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

Le hall d'entrée avec ses portes, les boites à lettres, combiné de sonneries et parlophones, l'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu.

IV - Des parties privatives, étant :

Une vaste surface modulable, actuellement intitulée G/H 0, à usage de commerces ou de bureaux avec entrée directe et indépendante à rue d'une superficie totale de cent soixante deux mètres carrés quarante neuf décimètres carrés (162,49m2) (sauf variante).

VARIANTE: Si le triangle de l'Unité 3 situé au delà du passage commun à l'angle de la rue du Vertbois et du passage commun, n'est pas affecté à titre d'escalier privatif vers le Premier étage de l'Unité 3, il sera rattaché, à l'Unité 4 à titre d'excroissance de celle-ci dans l'Unité 3, sans modification des quotités, la gaine d'angle restant rattachée à l'Unité 3 à titre de partie commune spéciale à cette Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures oranges au plan),

Lot 5: solde de terrain:

Le solde du terrain de la Phase I constitue une partie commune générale aux deux Entités de la Phase I et se compose du passage commun séparant, au niveau du rez de chaussée, les Unités 3 et 4 et du début de l'esplanade ou patio à usage commun général et donnant accès de la voirie à l'esplanade (extension possible vers Phase II et vers la propriété de la SPI+),

A noter que ces éléments sont destinés à devenir parties communes générales à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases (I et II), après réalisation de la Phase II.

PARAGRAPHE D./ AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (plan numéro PB 04 et EX 04)

Unité 1, figurée sous liseré rose

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades .

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives, étant :

Deux appartements identiques mais inversés intitulés A et B (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) et se composant de:

living avec loggia et cuisine, dégagement, water-closet, salle de bains, hall de nuit et débarras au centre et deux chambres en façade postérieure avec accès à une vaste terrasse-toiture couvrant l'arrière des surfaces du rez-de-chaussée.

l'appartement A ayant une superficie d'environ nonante neuf mètres carrés quatre vingt un décimètres carrés (99,81 m2), outre une surface de terrasse de vingt deux mètres carrés trente cinq décimètres carrés (22,35 m2),

et l'appartement B ayant une superficie d'environ nonante neuf mètres carrés septante huit décimètres carrés (99,78 m2), outre une surface de terrasse de trente et un mètres carrés soixante et un décimètres carrés(31,61 m2).

Unité 2, figurée sous liseré vert

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes

installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines. ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives , étant :

Deux appartements similaires mais inversés, intitulés C et D (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) et se composant de:

living avec loggia et cuisine, dégagement, water-closet, salle de bains, hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure avec accès à une vaste terrasse-toiture couvrant l'arrière des surfaces du rez-de-chaussée, l'un avec débarras. l'autre sans,

l'appartement C ayant une superficie d'environ nonante neuf mètres carrés soixante et un décimètres carrés (99, 61 m2), outre une surface de terrasse de trente mètres carrés quatre vingt cinq décimètres carrés (30,85 m2),

et l'appartement D ayant une superficie d'environ nonante deux mètres carrés vingt six décimètres carrés (92, 26 m2) outre une surface de terrasse de quinze mètres carrés nonante quatre décimètres carrés (15,94 m2).

Unité 3, figurée sous liseré jaune

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations. autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan): la gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines. ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

IV - Des parties privatives , étant :

Une vaste surface modulable, intitulée E/F 1, à usage de bureaux avec. en variante (voir ci-avant) un escalier privatif donnant accès au niveau inférieur dans le triangle formé par la rue du Vertbois et le passage commun.

Cette surface est a une superficie d'environ cent nonante-sept mètres carrés nonante deux décimètres carrés (197,92 m2) outre un mètre carré quatre vingt six décimètres carrés (1,86 M2) de terrasse .

Unité 4, figurée sous liseré bleu

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :
L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu.

III - Des parties privatives , étant :

Deux appartements intitulés G et H (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) se composant de:
- le premier (G): living avec loggia et cuisine, dégagement, water-closet et salle de bains au centre et une chambre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ soixante neuf mètres carrés cinquante sept décimètres carrés (69,57 m2).
- le second (H): living avec loggia et cuisine avec balcon en façade, dégagement, vestiaire, water-closet, hall de nuit et débarras, salle de bains au centre et deux chambres en façade postérieure avec accès à une terrasse-toiture couvrant l'arrière des surfaces du rez-de-chaussée, l'appartement ayant une superficie d'environ nonante six mètres deux décimètres carrés (96,02 m2) outre six mètres carrés septante décimètres carrés (6,70 M2) de terrasse .

PARAGRAPHE E./ AU NIVEAU DE L'ETAGE-TYPE ou ETAGE COURANT (plans numéro PB 05 à 08 et EX 05)

Remarque: Les Unités 1 à 3 comportent quatre (4) étages courants
L'Unité 4 ne comprend que deux (2) étages courants
Il existe en outre deux niveaux sous toitures.
Il en résulte que:
- les étages 2 et 3 sont des étages-types ou courants pour les quatre Unités;
- les étages 4 et 5 ne sont des étages-types (courants) que pour les Unités 1 à 3;
- l'Unité 4 comprend à l'étage 4 un premier niveau sous toiture et à l'étage 5 un second niveau sous toiture;
- les Unités 1 à 3 comprennent à l'étage 6 un premier niveau sous toiture et à l'étage 7 un second niveau sous toiture;

DESCRIPTION DE L'ETAGE-TYPE OU COURANT

Unité 1, figurée sous liseré rose

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs

accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité: toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives , étant (aux niveaux 2 à 5):

Deux appartements identiques mais inversés, intitulés A et B (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble), se composant de:

living avec loggia et cuisine avec balcon en façade avant, dégagement, water-closet, salle de bains, hall de nuit et débarras au centre et deux chambres en façade postérieure dont une avec terrasse, chaque appartement ayant une superficie d'environ nonante neuf mètres carrés soixante décimètres (99,60 m2), outre cinq mètres carrés soixante décimètres (5,60 m2) de terrasse

Unité 2, figurée sous liseré vert

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité: toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives , étant (aux niveaux 2 à 5):

Deux appartements similaires mais inversés, intitulés C et D (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) se composant de:

living avec loggia et cuisine avec balcon en façade avant, dégagement, water-closet et salle de bains et hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure dont une avec terrasse, l'appartement C possédant un débarras.

L'appartement C ayant une superficie d'environ nonante neuf mètres carrés soixante décimètres carrés (99, 60 m2) outre cinq mètres carrés soixante décimètres carrés (5,60 m2) de terrasse

L'appartement D ayant une superficie d'environ nonante deux mètres vingt quatre décimètres carrés (92,24 m2) outre cinq mètres carrés soixante et un décimètres carrés (5,61 m2) de terrasse

Unité 3, figurée sous liseré jaune

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité: toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan): la gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :
L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

IV - Des parties privatives , étant (aux niveaux 2 à 5):

Deux appartements intitulés E et F (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) se composant de:
- le premier (E): living d'angle et cuisine avec balcon en façade avant, dégagement, hall de nuit , water-closet et salle de bains au centre et trois chambres, deux en façade avant et une en façade postérieure et un débarras , l'appartement ayant une superficie d'environ cent vingt sept mètres carrés un décimètre carré (127,01 m2) outre deux mètres carrés vingt huit décimètres carrés (2,28 m2) de terrasse.
- le second (F): living et cuisine avec balcon en façade avant, dégagement, water-closet et salle de bains et hall de nuit au centre et deux chambres, une en façade avant, l'autre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre vingt six mètres carrés nonante huit décimètres carrés (86,98 m2) outre un mètre carré septante huit décimètres carrés (1,78 m2) de terrasse.

Unité 4, figurée sous liseré bleu

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité: toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :
L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu.

III - Des parties privatives , étant (aux niveaux 2 et 3):

Deux appartements intitulés G et H (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble), se composant de:

- le premier (G): living avec loggia et cuisine avec balcon en façade avant. dégagement, water-closet et salle de bains au centre et une chambre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ septante mètres carrés treize décimètres carrés (70,13 m2) outre deux mètres carrés seize décimètres carrés (2,16 m2) de terrasse.
- le second (H) de: living avec loggia et cuisine avec balcon en façade avant. dégagement, water-closet et salle de bains, hall de nuit et débarras au centre et deux chambres en façade postérieure dont une avec terrasse, l'appartement ayant une superficie d'environ nonante six mètres carrés vingt et un décimètres carrés (96,21 m2) outre quatre mètres carrés quatre vingt quatre décimètres carrés (4,84 m2) de terrasse

PARAGRAPHE F./ AU PREMIER NIVEAU SOUS TOITURE (Plan numéro PB 09 et EX 06)

Unité 1, figurée sous liseré rose (Etage 6)

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations. autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines. ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives , étant (au niveau 6):

Deux appartements identiques mais inversés intitulés A et B(de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) se composant chacun de: living et cuisine en façade. dégagement, water-closet, salle de bains et hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure dont l'une avec terrasse, chaque appartement ayant une superficie d'environ quatre vingt neuf mètres carrés septante et un décimètres carrés (89,71 m2) outre deux mètres carrés douze décimètres carrés (2,12 m2) de terrasse.

Unité 2, figurée sous liseré vert (Etage 6)

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations.

autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives , étant (au niveau 6) :

Deux appartements intitulés C et D (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) se composant de:

- le premier (C): living et cuisine en façade, dégagement, water-closet, salle de bains et hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure dont l'une avec terrasse, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre vingt neuf mètres carrés septante et un décimètres carrés (89,71 m2) outre deux mètres carrés douze décimètres carrés (2,12 m2) de terrasse
- le second (D): living et cuisine en façade, dégagement, water-closet, salle de bains et hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre vingt six mètres carrés quarante décimètres carrés (86,40 m2).

Unité 3, figurée sous liseré jaune (Etage 6)

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan): la gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

IV - Des parties privatives , étant (au niveau 6):

Deux appartements intitulés E et F (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) se composant de:

- le premier (E): living d'angle et cuisine avec balcon, dégagement, water-closet et salle de bains, hall de nuit et un débarras au centre et trois chambres, deux en façade avant et une en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ cent dix huit mètres carrés quarante et un décimètres carrés (118.41 m2) outre deux mètres carrés vingt huit décimètres carrés (2,28 m2) de terrasse

- le second (F): living et cuisine avec balcon en façade, dégagement. water-closet, salle de bains et hall de nuit au centre et deux chambres, une en façade avant. l'autre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre vingt deux mètres carrés soixante trois décimètres carrés (82,63 m2), outre un mètre carré septante huit décimètres carrés (1,78 m2) de terrasse.

Unité 4, figurée sous liseré bleu (Etage 4)

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations. autres conduits et appareillages à l'usage commun d toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :
L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu ...

III - Des parties privatives , étant (au niveau 4):

Deux appartements intitulés G et H (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) se composant de:
- le premier (G): living et cuisine en façade, dégagement, water-closet et salle de bains au centre et une chambre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ soixante six mètres carrés onze décimètres carrés (66,11 m2).
- le second (H): living et cuisine en façade, dégagement,, water-closet, salle de bains et hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure dont une avec terrasse, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre vingt neuf mètres carrés quarante sept décimètres carrés (89,47 m2), outre deux mètres carrés soixante décimètres carrés (2,60 m2) de terrasse.

PARAGRAPHE G/ AU SECOND NIVEAU SOUS TOITURE (plan numéro PB 09 et EX 07)

Unité 1, figurée sous liseré rose (Etage 7)

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations. autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :
L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines.

ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives . étant (au niveau 7):

Deux appartements identiques mais inversés, intitulés A et B (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) se composant chacun de: une chambre et salle de bains en façade avant, dégagement et water-closet au centre et living avec terrasse et cuisine en façade postérieure, chaque appartement ayant une superficie d'environ soixante huit mètres carrés trente quatre décimètres carrés (68,34 m2) outre trois mètres carrés six décimètres carrés (3,06 m2) de terrasse.

Unité 2, figurée sous liseré vert (Etage 7)

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :
L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

III - Des parties privatives , étant (au niveau 7):

Deux appartements identiques mais inversés intitulés C et D (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) et se composant de: une chambre et salle de bains en façade avant, dégagement et water-closet au centre et living avec terrasse et cuisine en façade postérieure,
L'appartement C ayant une superficie d'environ soixante huit mètres carrés trente quatre décimètres carrés (68,34 m2) outre trois mètres carrés six décimètres carrés (3,06 m2).
L'appartement D ayant une superficie d'environ soixante sept mètres carrés cinquante décimètres carrés (67,50 m2) outre deux mètres carrés nonante six décimètres carrés (2,96 m2).

Unité 3, figurée sous liseré jaune (Etage 7)

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :
L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan): la gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

III - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu; les canalisations et accessoires, gaines, ventilations et autres conduits éventuels à l'usage commun de l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

IV - Des parties privatives , étant (au niveau 7) :

Un appartement intitulé E/F 7 et se composant de: living en retrait et cuisine d'angle en façade avant; dégagement, débarras, water-closet au centre: deux chambres, l'une en façade avant avec cabinet de toilette-douche et l'autre avec salle de bains, et une grande terrasse toiture en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ cent trente huit mètres carrés vingt deux décimètres carrés (138,22 m2) outre dix mètres carrés trente huit décimètres carrés (10,38 m2) de terrasse.

Unité 4, figurée sous liseré bleu (Etage 5)

I - Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan), savoir :

L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires; les canalisations principales d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage commun de toute l'Unité; toutes installations et appareillages, y compris matériel divers de lutte contre l'incendie ainsi que les façades.

II - Des parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan), savoir :

L'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, le palier et les portes coupe-feu.

III - Des parties privatives , étant (au niveau 5):

Deux appartements intitulés G et H (de gauche à droite en faisant face à l'immeuble) se composant de:

- le premier (G): une chambre et salle de bains en façade principale: dégagement, water-closet et cuisine au centre; living en façade postérieure. l'appartement ayant une superficie d'environ cinquante quatre mètres carrés trente sept décimètres carrés (54,37 m2).
- le second (H): une chambre et salle de bains en façade principale: dégagement, water-closet et cuisine au centre; living en façade postérieure avec accès à une petite terrasse, l'appartement ayant une superficie d'environ soixante neuf mètres carrés quatre vingt un décimètres carrés (69,81 m2) outre trois mètres carrés six décimètres carrés (3,06 m2) de terrasse.

PARAGRAPHE H/ AU NIVEAU DE LA TOITURE (plan numéro PB 010 et EX 11)

Essentiellement des parties communes spéciales à chaque Unité (hachures grises au plan), savoir: toute la toiture de chaque Unité avec son ossature, son

isolation et son recouvrement; toutes les souches de cheminées à l'usage commun spécial de chaque Unité; les souches de gaines, ventilations et aéras, les éventuels locaux techniques propres à chaque Unité

a l'exception d'une partie commune générale à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan): la ventilation du local chaufferie et de parties communes spéciales à chaque Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan) savoir: les exutoires de fumées et les cheminées, souches de gaines, ventilations et aéras propres à chaque Unité sauf aux locaux du rez-de-chaussée.

CHAPITRE III - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE DE GARAGES ou GARAGE COLLECTIF

L'Entité constitué du garage collectif est située aux deux niveaux inférieurs: elle n'intervient dans les quotités attribuées aux parties communes générales à la Phase I qu'en ce qui concerne la quote-part dans le terrain qui est partie commune générale à la Phase I.

Cette Entité, limitée en ce qui concerne la Phase I, par un liseré brun, se compose de:

Paragraphe A/ au SECOND SOUS-SOL (plan numéro PB01 et EX 01)

I - Des parties communes générales à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases: l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade et du terrain qui est partie commune générale à la Phase I (avec extension vers la Phase II)

II - Des parties communes générales aux deux Entités de la Phase I: l'ensemble du terrain de la Phase I.

III - Des parties communes générales à l'Entité garage collectif comprenant notamment:

La rampe d'accès -notamment via la Phase II- depuis le premier sous-sol avec son revêtement de sol et les enduits éventuels des murs et plafonds, avec ses dégagements, les accès au sous sol inférieur, les aires de manoeuvres avec revêtement, les éventuelles installations particulières d'électricité, les canalisations et accessoires, l'éventuelle alimentation électrique spécifique au garage collectif ainsi que toutes canalisations particulières, gaines, ventilations, extractions et autres conduits et appareillages éventuels à l'usage spécifique de l'entité.

A noter que l'accès au second sous-sol se fait nécessairement en manoeuvrant dans la Phase II (via le premier sous-sol).

IV - Des parties privatives:

étant quinze (15) emplacements pour voiture que le promoteur aura le droit de cloisonner pour former des garages-box fermés, dont:

- sept (7) emplacements doubles
- un (1) emplacement simple.

Paragraphe B/ au PREMIER SOUS-SOL (plan numéro PB 02 et EX 02)

I - Des parties communes générales à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases: l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade et du terrain qui est partie commune générale à la Phase I (avec extension vers la Phase II), le local transformateur avec sa

ventilation et son aménagement conforme aux plans des sociétés distributrices situé dans l'Unité 3

II - Des parties communes générales à la Phase I: la totalité du terrain d'assiette de la Phase I pour une superficie mesurée de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m2), le bassin d'orage et sa pompe éventuelle (avec extension possible vers la Phase II) ainsi que toutes canalisations et un disconnecteur général (avec extension possible vers la Phase II) avec toutes canalisations, situés dans les Unités 1 et 4.

III - Des parties communes générales à l'Entité garage collectif comprenant notamment:

La rampe d'accès (partiellement située dans l'Entité résidentielle) depuis le rez-de-chaussée avec porte, appareillage et système de fermeture, son revêtement de sol et les enduits éventuels des murs et plafonds, avec ses dégagements, les accès au sous sol inférieur, les aires de manoeuvres avec revêtement, les éventuelles installations particulières d'électricité, les canalisations et accessoires, l'éventuelle alimentation électrique spécifique au garage collectif ainsi que toutes canalisations particulières, gaines, ventilations, extractions et autres conduits et appareillages éventuels à l'usage spécifique de l'entité.

IV - Des parties privatives:

étant vingt-trois (23) emplacements simples pour voiture que le promoteur aura le droit de cloisonner pour former des garages-box fermés.

Paragraphe C/ au REZ-DE-CHAUSSEE (plan numéro PB03 et EX 03)

Uniquement des parties communes générales aux deux Entités de la Phase I: la totalité du terrain d'assiette de la terrasse carrelée arrière donnant sur l'esplanade pour une superficie de quarante neuf mètres carrés vingt et un décimètres carrés (49,21 m2); la totalité de l'assiette du trottoir privatif à usage du public, partiellement construit en surplomb et sis à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés: le passage commun séparant, au niveau du rez de chaussée, les Unités 3 et 4 et donnant accès de la voirie à l'esplanade, avec le volet roulant de fermeture et les revêtements de sols (avec extension et connexion possible vers la Phase II et la SPI+).

Remarque concernant les emplacements pour voiture: le promoteur se réserve d'augmenter ou de réduire le nombre de ces emplacements pour créer une ou plusieurs caves supplémentaires ou autres locaux à rattacher à certains lots privés, auquel cas ces locaux ainsi créés posséderont les mêmes quotités que les emplacements supprimés dans les parties communes générales à l'Entité garage collectif.

Le promoteur se réserve également le droit de déplacer certains emplacements ou de les agrandir par rapport aux plans.

TITRE IV: MODIFICATIONS AUX PLANS ET À L'ACTE DE BASE CONSISTANCE DES LOTS PRIVÉS - REUNIONS DE LOTS

CHAPITRE I - MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX PLANS.

Il se pourrait que pour satisfaire aux convenances des futurs propriétaires ou du constructeur, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition théorique des lots privés ; le tout sans préjudice aux dispositions légales et à celles du présent acte avec ses annexes et sous réserve d'obtenir préalablement l'accord écrit de la comparante jusqu'à agréation des parties communes et, après ce moment, du conseil de gérance de l'ensemble immobilier.

De ce qui précède, il résulte que sous ces réserves, la comparante et/ou l'ensemble des futurs propriétaires auront le droit :

1°/ de diviser en plusieurs lots les locaux du rez-de-chaussée ou de modifier la composition des lots privés soit en les réduisant ou en les augmentant, soit en regroupant en un seul lot privé plusieurs lots distincts.

2°/ de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives et de les attacher ou affecter à la copropriété générale ou à la copropriété spéciale ou encore à certains ensembles de lots privés ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes générales ou spéciales, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des lots privés.

3°/ de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes ou de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

4°/ le droit d'augmenter le nombre des étages de l'immeuble résidentiel ou de créer des caves supplémentaires; dans ces éventualités, le nombre des quotités dans la copropriété, générale ou spéciale, qui auront été vendues avec les lots antérieurement réalisés, sera réduit proportionnellement, lesdites ventes étant dès maintenant affectées d'une condition résolutoire dans la mesure nécessaire à la rétrocession des quotités à attacher aux lots privés nouveaux ou agrandis.

5°/ le droit d'augmenter ou de réduire le nombre actuellement prévu des emplacements pour garages, notamment pour créer des caves ou réserves supplémentaires, ou d'aménager certains emplacements en boxes fermés.

6°/ le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes notamment en sous-sol entre Entités ou avec la SPI+ ou tout autre immeuble voisin ou avec tout autre immeuble que le promoteur pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins à réaliser dans le cadre de la Phase II; d'utiliser les parties communes de la Résidence à l'usage ou au service desdits immeubles, et caetera; le tout, sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous le bénéfice éventuel d'une révision des quotités d'intervention dans les parties communes touchées concernées, pour les lots privés concernés par ces changements, et sans que ces modifications donnent lieu à révision des prix des ventes déjà réalisées.

7°/ sous réserve de l'accord de la comparante et des architectes auteurs des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires:

a- le droit de modifier, jusqu'à l'agréation des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales ainsi que des locaux privatifs en sous-sols; le tout, à charge de faire constater dans un acte authentique (dont les frais incomberont à celui qui l'aura demandé), les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble, telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés ainsi qu'aux dispositions de l'Acte de Base et du Règlement général de Copropriété.

b- le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qui seront jugés nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

c- le droit, jusqu'à agréation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles lui étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres); de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement, de faire communiquer les parties communes notamment en sous-sol, avec les immeubles joignants.

d- le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de l'immeuble.

e- le droit de modifier, en raison de ce qui précède, la répartition des quote-parts dans les parties communes générales et spéciales afférentes aux biens privatifs non encore vendus sans réserve et même de celles afférentes aux biens déjà vendus mais uniquement, dans ce cas, dans le sens de la diminution des dites quote-parts et sans que ces modifications donnent lieu à révision des prix des ventes déjà réalisées.

Remarques :

1.- Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice ni aux obligations résultant du présent acte ni aux lots déjà vendus, en ce qui concerne tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci que leur jouissance ni enfin aggraver sans le consentement de leurs propriétaires les charges qui les grèvent, telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

Aucune modification ne pourra modifier ni le montant total des quotités en copropriété dans les parties communes ni la quote part de ces parties communes attachées à chaque lot privé déjà vendu, sauf diminution en cas d'extension vers la Phase II et la SPI+.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si tel devait être le cas, l'accord unanime des copropriétaire serait requis, sans préjudice à la modification des quote parts des charges pour les biens restant appartenir au comparant.

2.- La comparante sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agréation définitive des parties communes.

3.- Toutes modifications ultérieures à la prise de possession des biens privatifs qui auraient pour effet de changer la description de l'immeuble ou les dispositions de

l'Acte de Base et du Règlement général de Copropriété concernant le statut réel de la Résidence, devront être constatées authentiquement dans un acte à recevoir à la requête de la comparante ou, après la réception définitive des parties communes, à celle du conseil de gérance de l'ensemble immobilier, le tout dans le respect de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par celle du trente juin mil neuf cent nonante quatre instaurant dans le Code Civil les articles 577-2 à 577-14.

CHAPITRE II - MODIFICATIONS EVENTUELLES À L'ACTE DE BASE

La comparante déclare réserver à son profit exclusif le droit:

1- de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2- de déplacer une ou plusieurs cloisons pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

4- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

5- de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés ou locaux réserve. Le propriétaire ne pourra pas transformer son emplacement en garage fermé, sauf accord préalable et écrit de la comparante.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, la comparante pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

Ces modifications ne pourront jamais aboutir à augmenter ni le montant total des quotités des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore à la comparante, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur adoptée à la majorité prévue au règlement général de copropriété.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au comparant et après la cession par celui-ci du dernier lot privatif au syndic. Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation de la comparante et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par la comparante du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de copropriétaires présents ou dûment représentés qui sera définie au règlement de copropriété ci-après, si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur.

CHAPITRE III : MANDAT

La comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans chaque acte de cession.

En signant son acte d'achat, chaque acquéreur de bien privatif donnera procuration spéciale à pour entamer et poursuivre toutes négociations avec la Ville de Liège (sort de l'esplanade) et avec l'Association Intercommunale coopérative Intermosane (réglementation et cession éventuelle du local Transformateur-Haute Tension) ainsi qu'avec toute autre société distributrice d'énergie.

CHAPITRE IV - CONSISTANCE DES LOTS PRIVÉS - RÉUNION DE LOTS.

1.- L'acte authentique qui constituera le titre de propriété des acquéreurs déterminera la composition définitive de chaque lot telle qu'elle existera à ce moment et compte tenu des éventuelles modifications ayant été apportées en application de ce qui est stipulé aux chapitres qui précèdent.

2.- La réunion de tout ou partie d'un lot privé avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible mais à la condition que cette réunion soit autorisée par la comparante jusqu'à agréation définitive des parties communes et ensuite par le conseil de gérance, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par la comparante ou par le conseil de gérance, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotités de copropriété générale ou spéciale affectées aux lots modifiés sera fait par le Notaire détenteur de la minute de l'Acte de Base ou désigné par le conseil de gérance ou encore par les architectes auteurs des plans, le tout en accord avec la comparante.

3.- Au même titre qu'est autorisée ci-avant la réunion des lots ou même les modifications intérieures à chaque lot, la comparante aura toujours le droit de modifier, sous son entière responsabilité et dans le respect des dispositions ci-dessus, les locaux qui seront restés sa propriété.

4.- Si, après l'agréation définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la distribution ou l'affectation des lots privés ou même de parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient

avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités et conditions prévues au présent Acte de Base et au Règlement général de Copropriété (notamment TITRE X de l'Acte de Base).

TITRE V: REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE ET PERMANENTE.

I.- Le présent TITRE a pour objet de diviser en lots privés l'ensemble immobilier, de manière à créer des propriétés privées régies par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par celle du trente juin mil neuf cent nonante quatre modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété.

II.- Le régime juridique des divers lots privés ou groupements de lots sera régi, outre les dispositions du présent Acte de Base, par les décisions valablement adoptées par l'Assemblée Générale des copropriétaires et par les règles du Code Civil relatives à l'accession, aux servitudes, mitoyennetés, voisinage, et caetera...

III.- Chacun des lots privés possédera une quote-part dans les parties communes générales dont le terrain d'assise ainsi qu'éventuellement des quotités dans les parties communes spéciales qui lui seraient affectées.

IV.- Il est expressément stipulé que :

1°) la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après sous la réserve des modifications qui pourraient résulter soit de la création de nouveaux lots privés, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition, soit encore de l'extension vers la Phase II; il est stipulé que les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots ou des éléments de parties communes spéciales qui y sont affectées, notamment par suite de transformations ou d'améliorations ou de toute autre circonstance, n'auront aucune incidence sur la ventilation des quotités de parties communes attachées à ces lots.

2°) de nouvelles parties communes générales ou spéciales pourront être créées (notamment par affectation à celles-ci de parties privatives perdant leur caractère ou encore par suite de l'extension vers la Phase II) et réparties entre les entités ou les lots desservis.

3°) ces modifications ne pourront jamais entraîner une révision des prix de vente antérieurement convenus.

4°) toutes mutations immobilières relatives aux lots distincts dont se compose l'ensemble immobilier seront toujours affectées expressément de la condition résolutoire de rétrocession, en faveur des nouveaux lots privés à créer, des quotités nécessaires dans la copropriété générale ou spéciale.

CHAPITRE I - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE.
(Article 577-3 du Code Civil).

1.- En exécution de l'article 577-3 du Code Civil, la comparante, agissant en qualité de propriétaire des parcelles de terrain prédécrites servant d'assise à la Résidence, déclare placer les dites parcelles sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente pour les affecter à titre de partie commune générale à l'ensemble immobilier à édifier.

2.- En outre, la comparante déclare, en sa qualité de promoteur-constructeur, opérer la division de l'immeuble à ériger, en parties privatives et en parties communes générales et spéciales, dont la définition est précisée au chapitre II du présent TITRE V et au TITRE VI.

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

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible des parties en propriétés privatives proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales ou spéciales. L'aliénation d'un lot emporte donc nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire.

3.- Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses annexes ou de décisions valablement prises par la comparante jusqu'à l'agréation définitive des parties communes et ensuite par l'Assemblée Générale des copropriétaires, la détermination de la quotité dans les parties communes générales ou spéciales, afférentes à chaque lot, entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux lots privés composant l'entité où ils sont situés.

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

CHAPITRE II - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

En général, on doit considérer que sont parties communes générales ou spéciales, celles qui sont à l'usage commun soit de tous les lots, soit à un groupe d'entre eux; en cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté et, entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.

Sous réserve des précisions apportées par le Règlement Général de Coprpropriété et par la description sommaire des parties communes figurant au

TITRE III ci-avant, sont notamment parties communes générales à la Phase I (avec extensions possible vers la Phase II) , notamment:

1.- la totalité du terrain d'assise prédécrit;

2.- tous les ouvrages exécutés sur le terrain à usage commun général et notamment : les fondations; l'ossature; les poutres, hourdis et voûtes; les murs de refend; les murs de pignons construits en mitoyenneté; la mitoyenneté de tous murs séparatifs de parties communes générales d'avec les parties communes spéciales ou des lots privés;

3.- le passage commun et la partie de l'esplanade ou de la place publique située dans la Phase I;

4.- les raccordements principaux aux égouts ainsi qu'aux réseaux d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'aux compteurs privés et au réseau de téléphone Etat: les disconnecteurs à usage commun;

5.- avec extensions possible vers la Phase II: le local prévu pour le transformateur avec sa ventilation et son aménagement conforme aux plans des sociétés distributrices; les sas d'accès, pompe et porte ainsi que les bassins d'orage et leur pompe éventuelle;

6.- toutes canalisations principales de décharges, chutes, descentes d'eaux pluviales, usées ou résiduaires et tous conduits à l'usage commun général, avec leurs gaines et accessoires, les cheminées d'aération et gaines de toute nature, à usage commun général.

CHAPITRE III - STATUT DES CHOSES COMMUNES.

A.- Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales, attachées à leurs biens privés, dans le respect de la notion du "bon père de famille" et sous les précisions et réserves découlant de la loi et du Règlement général de Copropriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent

B - Modifications aux parties et choses communes.

Aucune modification ne peut être apportée aux parties et choses communes, même à l'intérieur des lots privés, sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions particulières prévues au TITRE X du présent Acte de Base.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée.

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront à la charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision. aux choses privatives qui doivent être entretenues comme choses communes. pour des raisons de style et d'harmonie de l'ensemble.

C - Travaux d'agrément ou d'amélioration.

En ce qui concerne tous travaux entraînant un agrément ou une amélioration des parties ou choses communes générales ou spéciales, ils ne pourront être exécutés que moyennant la procédure et aux conditions suivantes :

A la demande de copropriétaires possédant au moins deux/cinquièmes des quotités en copropriété intéressée, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires compétente, convoquée extraordinairement, laquelle sera mise en possession de tous les éléments (rapports, plans, devis, soumissions, et caetera ...) lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

Toute décision sur cet objet ne pourra être valablement prise qu'à la majorité de deux/tiers des voix de l'assemblée réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété intéressée.

Il est précisé que dans le cas où la décision ne rallierait par l'unanimité des copropriétaires, la majorité l'ayant emporté devra s'engager et engager l'ensemble de la copropriété à supporter le coût des travaux ainsi que les honoraires de l'architecte que l'assemblée pourra désigner pour leur surveillance.

CHAPITRE IV - REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE

Sur base des descriptions qui précèdent, le critère de répartition, entre les lots privés, des parties communes est la valeur respective des lots concernés,

La quotité des parties communes générales, attachée à chaque lot privé. est fixée souverainement et forfaitairement par , compte tenu de la composition définitive des lots privés; elle est établie comme il résulte du tableau qui. après signature par la comparante et les notaires soussignés, restera ci-annexé, sur la base de critères de valeur, de situation et d'utilisation indépendamment de la superficie.

Toutefois, ces quotités ne seront définitivement fixées que dans le titre d'acquisition de chaque acquéreur, sous réserve de diminutions des certaines quotités générales en fonction d'extensions vers la Phase II.

Il résulte du tableau ci-annexé qu'il existe:

A/ des parties communes générales aux deux Phases (I et II)
(et autres phases ultérieures éventuelles): ou "PCG 2 Phases"

Elles sont divisées en deux cent mille/deux cent millièmes (200.000/200.000ièmes et leur affectation sera déterminée lors de la réalisation de la Phase II.

Elles seront affectées en conséquence à raison d'un nombre [de deux cen mille/deux cent millièmes (200.000/200.000ièmes)] par lot privé, qui sera fixé apre réalisation de la Phase II.

B/ des parties communes générales à la Phase I, ou "PCG Phase I"
qui comprennent:

a) des parties communes générales aux deux Entités
(Résidence et Garage collectif) ou "PCG Résidence"
Elles sont divisées en *cent mille/cent millièmes (100.000/100.000ièmes)*

b) des parties communes générales à l'Entité Résidence
Elles sont divisées en *cinquante mille/cinquante millièmes (50.000/50.000ièmes)*

Elles comprennent:

* *des parties communes spéciales à chaque Unité* ou "PCS Unité"
Elles sont divisées en *quatre vingt mille/quatre vingt millième (80.000/80.000ièmes).*

* *des parties communes spéciales à chaque Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.* ou "PCS Unité sauf rez"
Elles sont divisées en *quarante mille/quarante millièmes (40.000/40.000ièmes).*

c) des parties communes générales à l'Entité Garage collectif: ou "PCG Garage"
Elles sont divisées en *cinquante mille/cinquante millièmes (50.000/50.000ièmes).*

TITRE VI: PARTIES PRIVATIVES.

CHAPITRE I - DÉFINITION.

Sont, en général, considérées comme parties privatives
SOIT celles qui sont constitutives d'un lot privé avec ses dépendances, à l'exclusion des parties communes ou des parties qui sont à l'usage exclusif des parties communes
SOIT celles qui sont à l'usage exclusif d'un lot privé, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

Y sont compris, sans que l'énumération ci-après soit limitative:

1.- Les sols, carrelages et autres revêtements avec leur chape ou soutènement: le revêtement des murs et les plafonnages avec leur décoration; les murs et cloisons intérieurs non portants; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les lots privés d'entre eux ou d'avec les parties communes; les portes extérieures et les portes intérieures; les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et persiennes; les éventuelles installations sanitaires; les installations de chauffage ainsi que les installations électriques et de distribution d'eau depuis les compteurs privatifs ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des lots privés et à leur usage exclusif et les chutes jusqu'aux colonnes de descente; l'éventuel ouvre-porte à l'intérieur de chaque lot privé; les compteurs ou décompteurs privés (électricité-eau); l'escalier intérieur reliant divers niveaux de lots privés.

2.- Tous les accessoires, à l'usage d'un lot privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants ou le

type de commerce exercé; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs principaux ou décompteurs privés (électricité, eau froide); les installations de téléphonie et de télédistribution.

3.- Sont également privatives les vitrines, leurs châssis et armatures pouvant donner dans le piétonnier couvert et sur la place centrale, les bandeaux verticaux et horizontaux et les enseignes privées.

CHAPITRE II - STATUT DES PARTIES OU CHOSES PRIVATIVES

1.- En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après et dans le règlement général de copropriété. Ils ne peuvent cependant rien faire qui puisse nuire aux droits des autres propriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils peuvent modifier, comme bon leur semble et après avis d'un technicien compétent de leur choix, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions stipulées au TITRE X du présent Acte de Base.

2.- Sous réserve de ce qui pourrait être dit au règlement général de copropriété, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions prévues au TITRE X du présent acte, et en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades (et plus précisément des vitrines) à rue, et/ou donnant sur le piétonnier couvert et sur la place centrale piétonne, avec l'accord de l'architecte auteur des plans, le tout en conformité des dispositions contenues aux permis de bâtir et dans le présent acte.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires à un préjudice quelconque, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis à lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

3.- La destination des locaux privatifs sera définie dans le règlement général de copropriété.

TITRE VII: SERVITUDES - OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES.

La réalisation et la construction de l'ensemble immobilier, sa division en lots privés distincts et sa soumission au régime des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les lots privés, entre ceux-ci et les parties communes ou entre les parties communes générales et spéciales. Ces rapports d'interdépendance constituent des situations de fait qui.

par la division effective de l'ensemble en propriétés privées distinctes, sont constitutives de servitudes par destination du père de famille (articles 692 et suivants du Code Civil).

D'autres servitudes conventionnelles seront constituées par le présent acte.

Enfin, diverses obligations, devenant contractuelles par la signature de leur acte d'acquisition, seront imposées aux acquéreurs.

A./ Servitudes du père de famille :

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

1°) Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa).

2°) L'existence et le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision et autres), de gaines de ventilation de cheminées et caetera.., même à usage privatif. Il en est notament ainsi de toute cheminée privative aux lots du rez-de-chaussée des Unités 1, 2 et 3.

3°) L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visites, et caetera ...

4°) Et, en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages communs ou privatifs au sens le plus large ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B./ Servitudes conventionnelles :

Par les présentes, sont créées les servitudes suivantes qui grèvent à titre réel et perpétuel tant les parties communes que les lots, choses et parties privatives ou bénéficient à ceux-ci :

- Servitude d'écoulement des eaux pluviales dans les chenaux de lots privés jusqu'aux tuyaux de descente;

- Servitude relative à l'affectation des lots privés au profit et à charge de chacun d'eux: cette affectation est, en principe, exclusivement celle de commerces divers et bureaux pour exercice de professions libérales ou assimilées à l'exclusion de toutes exploitations contraires à l'ordre public et aux bonnes moeurs et à la tranquillité de l'ensemble. Comme dit ci-dessus, la destination des lots privés est précisée au règlement général de copropriété.

- Servitudes en caves: accès aux compteurs, au transformateur électrique général et à la chaufferie commune et à tous locaux communs; accès à toute cheminée privative aux lots du rez-de-chaussée des Unités 1, 2 et 3, notamment pour leur entretien.

- toutes servitudes de connexion avec la phase II et notamment servitude d'accès aux emplacements privatifs du second sous-sol de la Phase I via la Phase II.

C./ Obligations et dispositions diverses :

1°) D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales, notamment à celles traversant les biens privés, ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches ni du premier juillet au trente-et-un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées spécialement à l'égard des lots régis par les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil:

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les locaux, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou du recrépissage des façades, la réparation des toitures, et caetera...

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses et parties communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

2°) Lors de la livraison des biens, les acquéreurs devront reprendre et continuer jusqu'à leur expiration, les contrats conclus par la comparante pour le service, la conservation et l'entretien des biens, avec les compagnies d'assurances, les sociétés agréées pour la distribution de l'énergie et de l'eau, les entreprises de nettoyage, la présente énumération étant exemplative et non limitative.

En principe, les contrats relatifs aux assurances en général et à la fourniture d'énergie sont conclus pour une période qui ne pourra excéder respectivement dix ans et un an; et pour l'Association Liégeoise d'Electricité conformément à leurs indications.

3°) Le placement et l'ouverture des compteurs (eau, électricité, télédis et éventuellement raccordement téléphonique) ainsi que les garanties à verser aux régies concernées sont du ressort exclusif et à charge de chaque propriétaire ou occupant individuellement

Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les Régies pour procéder aux formalités.

TITRE VIII: RESERVE(S) DE MITOYENNETE(S).

La société comparante se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la mitoyenneté des murs de la Résidence édifiés sur les limites séparant le terrain d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la comparante de percevoir à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par le constructeur sur fonds voisins qui voudrait faire usage de ces murs.

En conséquence, la société comparante aura seule le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de cette/ces mitoyenneté(s), d'en percevoir le prix et d'en délivrer quittance.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devront prêter gratuitement le concours qui serait requis d'eux.

Il est cependant stipulé que, la réserve faite ci-dessus par la comparante étant celle d'un simple droit de créance, l'entretien de même que la remise en état éventuelle de cette/ces mitoyenneté(s) reste à charge des copropriétaires de l'immeuble et la comparante ne pourra jamais être tenue de supporter à l'avenir les frais de protection d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté.

TITRE IX: HYPOTHEQUE EVENTUELLE - DELEGATION.

La comparante aura toujours le droit, en qualité de vendeur, de faire prendre à son profit l'inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.

Elle pourra également renoncer à cette garantie, à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable, dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement, à ses frais, au profit de la comparante, les biens acquis par lui, à la sûreté du paiement de toutes sommes restant dues sur le prix, de trois années d'intérêts au taux de huit pour cent l'an ainsi que du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution et de tous autres débours et frais non privilégiés, dont le montant sera estimé pour la prise d'inscription à cinq pour cent du principal restant dû avec minimum de dix mille francs.

Enfin, si avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt hypothécaire en donnant en garantie le bien privé acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de la comparante, faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur sur les prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais et en faire la délégation au profit de la comparante.

TITRE X: RENONCIATION A ACCESSION.

La construction de l'Ensemble immobilier étant faite sur des parcelles de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de lots privés, deviendront la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, il y aura, pour autant que de besoin dans chaque acte de vente, renonciation par la comparante au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilière lui appartenant en tant que propriétaire du sol et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux lots acquis par eux, avec la quotité en dépendant dans les parties et choses communes générales et spéciales.

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division dudit ensemble en lots privés, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privée, tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et des dispositions du présent acte de base.

TITRE XI: MODIFICATIONS AUX STATUTS DE LA RÉSIDENCE

Le présent Acte de Base constitue, avec le Règlement Général de Copropriété, les STATUTS de l'Ensemble Immobilier dénommé: "VERTBOIS-PREMONTRES (Phase I)".

Les statuts sont immuables et aucune modification ne peut y être apportée qu'en respectant les règles contenues au présent TITRE.

Paragraphe A./

le générale et sauf clause plus stricte y figurant, les modifications au présent acte de base devront, pour être valables et exécutoires :

1° - être décidées en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier ou de la copropriété générale ou spéciale concernée, convoquée spécialement par écrit (voir Règlement général de Copropriété, article 4), l'avis de convocation devant contenir, de manière précise et avec justifications éventuelles, l'objet des modifications proposées, et pour autant que ladite assemblée réunisse, en personne ou par procuration, la moitié des copropriétaires possédant au moins la moitié des quotités de la copropriété intéressée; toutefois, si cette condition n'est pas réalisée, une seconde assemblée, convoquée dans le mois et de la même manière que la première, sera valablement constituée quel que soit le nombre de quotités représentées;

2° - être votées et décidées par une majorité qualifiée d'au moins **quatre vingt pour cent (80%) des voix** valablement émises ;

3° - être notifiées aux propriétaires absents et non représentés comme prévu au Règlement général de Copropriété (article 6 in fine) ;

4° - n'avoir pas fait l'objet des recours prévus aux articles 47 et 48 dudit Règlement général de Copropriété.

Paragraphe B./

Si pour une cause quelconque, les bâtiments constituant l'ensemble, venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations très onéreuses (celles dont le coût

dépasserait les trois/quarts de la valeur des biens), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité **des quatre-vingt-cinq pour cent (85%) des voix** (voir à ce sujet l'article 46 du Règlement général de Copropriété), ceci sans préjudice à l'application des autres règles contenues au paragraphe A ci-avant.

Enfin, s'il s'agit de modifier la répartition des quotes-part de copropriété ou de décider de reconstruire totalement l'immeuble, les décisions ne peuvent être prises qu'à **l'unanimité des voix** de tous les copropriétaires concernés et non seulement l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Paragraphe C./ Acte notarié.

Toutes les modifications apportées ultérieurement aux dispositions du présent Acte de Base devront être constatées par acte notarié afin d'être rendues opposables aux tiers, et notamment aux copropriétaires absents ou opposants, par la transcription à la Conservation des Hypothèques; les frais de cet acte incomberont, à titre de charge commune aux copropriétaires en proportion de leurs droits dans la copropriété.

TITRE XII:CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES RÉGISSANT LA VENTE DES LOTS PRIVÉS

Les Clauses et Conditions Générales régissant la vente des lots privés sont reprises en un document de douze pages intitulé "Cahier des Clauses et Conditions Générales régissant la vente des lots privés dépendant de la Résidence VERTBOIS-PRÉMONTRÉS Phase I, en voie d'édification" qui, après signature par la comparante et les notaires soussignés, restera annexé aux présentes .

***

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

GENERALITES

Les dispositions du présent règlement de copropriété sont arrêtées en exécution de l'acte de base de la Résidence VERTBOIS-PREMONTRES PHASE I. Elles sont de statut réel et ne pourront être modifiées que dans les conditions prévues au Titre XI dudit acte de base.

L'association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique dans les conditions prévues par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre relative à la copropriété.

Elle portera la dénomination "Association des copropriétaires de la Résidence VERTBOIS-PREMONTRES PHASE I" à Liège. Elle y aura son siège.

Elle pourra être dissoute dans les conditions prévues par la loi.

CHAPITRE I - ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE

Section I - Généralités.

Article 1 -

L'administration, au sens le plus large, de la Résidence VERTBOIS-PREMONTRES appartient à l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

Les copropriétaires de chacune des unités 1, 2, 3 ou 4 ou des garages ou d'autres phases qui pourront être édifiées ultérieurement ont la faculté de se réunir en assemblée spéciale compétente pour statuer sur les questions intéressant exclusivement leur immeuble.

En ce cas, les règles prévues ci-après pour les assemblées générales sont applicables aux assemblées spéciales.

L'administration courante est dévolue à un syndic, désigné par l'Assemblée générale des copropriétaires. L'assemblée peut lui adjoindre un syndic provisoire par immeuble, conformément à la loi.

Les statuts et pouvoirs de ces organes sont plus amplement déterminés ci-après.

L'assemblée générale a en outre la faculté de nommer un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Elle en déterminera la composition, les attributions et les pouvoirs aux conditions de présence et de majorité requises pour les modifications du règlement de copropriété.

Section II - Assemblée générale

Article 2 - Composition - Pouvoirs

L'assemblée générale est composée de tous les propriétaires de lots privés de la Résidence VERTBOIS PREMONTRES PHASE I, deux entités, en ce compris les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même lot.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier les actes qui intéressent la copropriété.

Article 3 - Assemblée générale statutaire et assemblée générale extraordinaire

A) L'assemblée générale statutaire se tient chaque année, de préférence au mois de septembre, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations.
L'assemblée générale statutaire a notamment pour objet de délibérer sur la nomination du syndic, les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les réparations ou améliorations et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété.

B) En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires sont convoquées à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire; elles doivent l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un/cinquième des parties communes générales.

C) La première assemblée générale sera convoquée par SOLICO, comparant à l'acte de base.

Article 4 - Convocations

Les assemblées générales ou spéciales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués.
Sauf le cas où tous les copropriétaires sont réunis volontairement, les convocations sont faites par le syndic dix jours au moins et un mois au plus, à l'avance, par lettres recommandées à la poste et envoyées aux adresses connues des propriétaires ou par lettres missives remises contre accusé de réception.
Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque; tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.
Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Les modèles de procuration sont joints aux convocations.

Article 5 - Représentation - Accès à l'assemblée

Les copropriétaires assistent aux assemblées personnellement ou par mandataires, membres de l'assemblée générale ou non.

Le syndic peut imposer un modèle de procuration.

Les procurations données en vue d'une première assemblée seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toute assemblée ultérieure ayant le même ordre du jour.

Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Tout copropriétaire pourra se faire assister lors des assemblées générales par un technicien, expert ou conseil de son choix.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera à l'assemblée générale avec voix consultative.

Le composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

Article 6 - Bureau - Procès-verbaux

L'assemblée statutaire élit dans son sein en début de séance un Président et quatre assesseurs (soit un par unité) ; elle désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors d'elle.

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour, toutes discussions sur d'autres objets n'ayant pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et y consentent.

Les décisions de l'assemblée, régulièrement prises, lient les propriétaires, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent règlement général de copropriété.

Les procès-verbaux des assemblées, signés par le Président, les assesseurs et le secrétaire ainsi que par les membres de l'assemblée qui le désirent sont consignés par le syndic dans un registre déposé à la Résidence. Tout

propriétaire et toute personne intéressée pourront consulter sans frais ce registre, ainsi que toutes archives de gestion mais sans déplacement et après en avoir fait la demande motivée au syndic.

Les décisions des assemblées seront notifiées aux copropriétaires absents et non représentés, au moyen de copies ou d'extraits conformes, signés par le Président et le secrétaire, leur adressés par lettre recommandée ou par simple lettre avec accusé de réception, dans les quinze jours suivant l'assemblée.

Article 7 - Quorum de présences

Sauf les exceptions pouvant résulter de la loi, de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété, toute assemblée est régulièrement constituée et apte à délibérer valablement si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou dûment représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotités dans les parties communes générales et/ou spéciales; si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée, à quinze jours au moins qui délibérera valablement quelque soit le nombre des membres présents ou représentés et des quotités dont ils sont titulaires dans la copropriété.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire prévu à l'article cinq du présent Règlement.

Article 8 - Vote

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de quotités dans les parties communes générales.

Nul ne peut cependant prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par la loi ou les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1- à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées;

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2- à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris, la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

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

3- Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble,
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Remarques : Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Le syndic ne peut être mandataire d'un copropriétaire.

Section III - Syndic

Article 9 - Nomination

La gérance de l'ensemble immobilier VERTBOIS PREMONTRES PHASE I est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale réunissant le quorum de présence prévu à l'article 7 et statuant à la majorité des trois/quarts des voix parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci pour un terme de cinq années maximum et rééligible. Si la majorité des trois/quarts n'est pas atteinte, une seconde assemblée sera

convoquée à quinzaine au moins, qui délibèrera valablement à la majorité absolue.

S'il existe un conseil de gérance, l'assemblée désignera en outre la personne qui, sur décision prise par le conseil, remplacera le syndic en cas d'absence ou de défaillance.

L'assemblée générale statuant à la même majorité, aura toujours le droit de révoquer le syndic, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci, et de désigner la personne qui le remplacera, provisoirement ou définitivement.

Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné à l'Assemblée Générale par lettre recommandée.

Dans les cas de révocation ou de démission du syndic, celui-ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction de l'assemblée générale et lui remettre toute la documentation en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

Le mandat de syndic peut être rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales, dans les proportions à fixer par l'assemblée.

Le premier syndic sera désigné par .

Article 10 - Mission

Le syndic a pour mission de tenir les comptes généraux et spéciaux relatifs à la copropriété et en outre, en concours et sur les instructions de l'assemblée générale, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

Il a en conséquence dans ses attributions, sans que cette énumération soit limitative :

a) le gardiennat de l'ensemble immobilier et tous pouvoirs de police de celui-ci;

b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autre dans les conditions prévues au présent règlement de copropriété;

à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire;

c) l'administration des fonds de la copropriété et notamment l'encaissement des recettes provenant de choses communes;

d) la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants; la gestion des caisses communes et des fonds de réserve;

e) le respect des prescriptions édictées tant par l'acte de base que par le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

f) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et jardinier préposés à l'entretien des parties communes, gardien chargé de surveiller le passage .

g) l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le syndic, soit le conseil de gérance s'il en est, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'Assemblée.

h) dans les cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves de la part des locataires de biens privatifs, aux dispositions du règlement général de copropriété ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la Résidence ou à nuire aux occupants, il aura le droit d'en aviser lui-même, par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la Résidence, après en avoir référé au conseil de gérance s'il en est.

i) tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Article 11 - Mandat du Syndic

Par le seul fait de leur acquisition dans la Résidence, les copropriétaires, y engageant leurs ayants-droits ou ayants-cause à tous titres, délèguent tous pouvoirs au syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général et en justice.

Dans cette limite, le syndic représente donc, vis-à-vis de quinconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant; toutefois, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité sim-

ple; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétant à chacun des copropriétaires.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 11 bis - CONSEIL DE GERANCE

L'assemblée nommera pour le temps qu'elle détermine, en respectant les règles de quorum prévues à l'article 7, à la majorité des trois/quarts des voix et parmi les copropriétaires de la Résidence VERTBOIS PREMONTRES PHASE I un conseil de gérance qui aura pour mission de contrôler les comptes communs du syndic, de vérifier le bilan annuel et de rendre compte à l'assemblée générale qui donnera décharge à la simple majorité.

Si la majorité des trois/quarts prévue pour la nomination du conseil de gérance n'est pas atteinte, une seconde assemblée sera convoquée à quinzaine au moins et délibèrera valablement à la majorité absolue.

CHAPITRE II - CHARGES COMMUNES

Section I - Charges communes en général

Article 12 - Principes

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la répartition des parties communes; les frais de consommation des installations communes; les indemnités dues par la copropriété constituée en faute; les primes des assurances diverses des choses communes, la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales; les frais et reconstruction des choses communes détruites.

Elles comprennent :

-les charges communes générales aux deux phases

-les charges communes générales à la phase I :

*charges communes générales aux entités Résidence et Garage collectif

*charges communes générales à l'entité Résidence

*charges communes générales à l'entité Garage collectif

-les charges communes spéciales à l'entité Résidence

*charges spéciales à chaque unité

*charges spéciales à chaque unité sauf le rez de chaussée

Elles sont en principe réparties entre les propriétaires selon le critère de la valeur.

Toutefois :

- dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes

ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, l'assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort, mais sans préjudice aux recours prévus par la loi et après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

- l'entretien des parties communes à l'usage exclusif d'un lot privé est à la charge exclusive du propriétaire de ce lot.

CHARGES COMMUNES GENERALES AUX DEUX PHASES

Les charges communes générales aux deux phases seront divisées en deux cent mille/deux cent millièmes (200.000/200.000°) se répartissant selon les quotités qui seront établies lors de l'établissement de la phase II.

CHARGES COMMUNES GENERALES AUX DEUX ENTITES DE LA PHASE I

Les charges communes générales aux deux entités de la phase I sont divisées en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

CHARGES COMMUNES GENERALES A L'ENTITE RESIDENCE

Les charges communes générales à l'entité résidence sont divisées en cinquante mille/cinquante milièmes (50.000/50.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

a. Charges commmune spéciales à chaque unité

Les charges communes spéciales à l'unité 1 sont divisées en quatre-vingt mille/quatre-vingt millièmes (80.000/80.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

Les charges communes spéciales à l'unité 2 sont divisées en quatre-vingt mille/quatre-vingt millièmes (80.000/80.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

Les charges communes spéciales à l'unité 3 sont divisées en quatre-vingt mille/quatre-vingt millièmes (80.000/80.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

Les charges communes spéciales à l'unité 4 sont divisées en quatre-vingt mille/quatre-vingt millièmes (80.000/80.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

b. Charges communes spéciales à chaque unité sauf les rez de chaussée

Les charges communes spéciales à l'unité 1 sauf rez de chaussée sont divisées en quarante mille/quarante millièmes (40.000/40.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

Les charges communes spéciales à l'unité 2 sauf rez de chaussée sont divisées en quarante mille/quarante millièmes (40.000/40.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

Les charges communes spéciales à l'unité 3 sauf rez de chaussée sont divisées en quarante mille/quarante millièmes (40.000/40.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

Les charges communes spéciales à l'unité 4 sauf rez de chaussée sont divisées en quarante mille/quarante millièmes (40.000/40.000°) se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

CHARGES COMMUNES GENERALES A L'ENTITE GARAGE COLLECTIF

Les charges communes générales à l'entité Garage collectif sont divisées en cinquante mille/cinquante millièmes (50.000/50.000°)se répartissant selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

Article 13

A. Charges communes générales à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux phases (I et II).

Elle seront déterminées lors de la réalisation de la phase II. Seront notamment considérées comme charges communes à l'ensemble des deux phases :

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, l'entretien, la réalisation et le renouvellement des parties communes générales aux phases I et II, reprises au titre III, chapitre I A/ de l'acte de base telles notamment le transformateur, l'étanchéité de la dalle de l'esplanade, toutes les parties communes générales à la phase I qui feraient l'objet d'extension vers la phase II (passage commun, esplanade, disconnecteurs généraux...)

b) les frais d'administration et de gérance de l'ensemble du complexe (phases I et II).

c) indemnités dues à l'ensemble du complexe (phases I et II)

d) impôts, frais de consommation, primes d'assurance qui pourraient intéresser l'ensemble du complexe.

B. Charges communes générales à l'ensemble de la Résidence Vertbois-Prémontrés phase I, deux entités

Sont notamment considérées comme charges communes à l'ensemble de la phase I :

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réalisation et au renouvellement des parties communes générales à l'ensemble de la phase I reprises au titre III chapitre I B/ a) de l'acte de base, telles notamment les fondations, l'ossature, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté, poutres, hourdis, voûtes, mitoyenneté des murs séparatifs des parties communes générales d'avec les parties communes spéciales ou lots privés, les bassins d'orage, l'esplanade, le passage, les disconnecteurs généraux, le trottoir privatif avec le volet, les revêtements de sol.

b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic, s'il en est.

c) toutes indemnités éventuellement dues par l'ensemble de la copropriété.

d) les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales.

e) les frais de consommation d'eau, d'électricité des compteurs ou décompteurs communs généraux.

f) les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété et notamment : assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment; assurances pour le personnel occupé au service de l'ensemble; primes des autres assurances souscrites sur décision de l'assemblée générale.
Les premières assurances contractées par seront reprises par la copropriété.

Remarque : ou, lorsque n'aura plus de droit dans la résidence, la copropriété pourrait céder soit en pleine propriété soit sous toute autre forme juridique le passage et l'esplanade à la ville de Liège laquelle serait dès lors seule en charge des frais d'entretien y afférent.

Article 14 - Charges communes générales à l'entité Résidence

Sont notamment considérées comme charges communes générales à l'entité Résidence :

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réalisation et au renouvellement des parties communes générales à l'entité Résidence reprises au titre III chapitre I B/ b) de l'acte de base, telles notamment le

local chaufferie et son installation de chauffage, le local compteurs à gaz.

b) toutes indemnités éventuellement dues par l'ensemble des copropriétaires de l'entité Résidence.

c) les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales à l'entité Résidence.

d) les frais de consommation d'eau, d'électricité des compteurs ou décompteurs communs généraux à l'entité Résidence.

e) les primes d'assurances intéressant l'ensemble de l'entité Résidence.

Charges communes spéciales à chaque unité :

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales à chaque unité reprises au titre III chapitre I C/ à savoir notamment, les canalisations jusqu'aux parties privatives ou compteurs privatifs, canalisations de chutes d'eau pluviales ou eaux usées, le local compteurs électriques, le local compteurs d'eau, chambres de visites, local poubelles, disconnecteurs particuliers, installations de protection ou lutte contre l'incendie, installations d'éclairage, compteurs communs, borniers, les façades, la toiture, la superstructure des terrasses.

b) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs ou décompteurs communs spéciaux éventuels.

Charges communes spéciales à chaque unité sauf le rez de chaussée:

les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales sauf le rez, reprises au titre III chapitre I C/ à savoir les ascenseurs avec leur machinerie, porte et cage, halls, escaliers avec leur palier, porte et cage, boîtes aux lettres, combinés de sonneries et parlophones...

Les occupants des rez-de-chaussée ne pourront pas utiliser l'ascenseur, ni le hall, ni les escaliers.

Remarque : si un appartement du premier étage est occupé par une profession libérale ou un bureau, les frais d'ascenseurs seront majorés de cinquante pour cent par rapport à une occupation à usage résidentiel.

Article 15 - Charges communes générales à l'entité Garage collectif

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réalisation et au renouvellement des parties communes générales de l'entité Garage collectif reprises au titre III chapitre I B/ c) et notamment la rampe, la porte et son mécanisme, l'aire de manoeuvre, revêtement de sol, enduits des murs et plafonds, canalisation.

remarque : si un propriétaire de garage n'est pas propriétaire d'un appartement ou d'un bureau, il ne pourra pas utiliser les cages d'escalier et ascenceurs des unités 1 à 4.

b) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs ou décompteurs communs spéciaux éventuels.

c) toutes indemnités éventuellement dues par l'ensemble des copropriétaires de l'entité Garage collectif.

d) les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales à l'entité Garage collectif.

e) les primes d'assurances intéressant l'ensemble de l'entité Garage collectif.

Article 16 - chauffage - consomation d'eau-gaz et électricité

L'entité Résidence sera équipée d'une installation de chauffage central au gaz. Le syndic calculera les frais de consommation de chaque propriétaire à l'aide des compteurs établis dans chaque bien privatif.

Remarque : un ou plusieurs rez de chaussée commerciaux ou à usage de bureaux pourront être équipés, avec l'accord de Solico tant que ce dernier a des droits dans la résidence, de leur propre installation de chauffage individuel qui produira le chauffage domestique et l'eau chaude. Le propriétaire en supportera seul les charges et ne participera donc pas aux frais du chauffage collectif.

Chaque appartement, bureau, commerce sera équipé d'un compteur individuel d'eau, électricité.

Article 17 - Ventilation différente des charges communes entre plusieurs entités

S'il apparaît au syndic que certaines charges devraient être réparties différemment entre plusieurs entités et/ou unités, alors que cette hypothèse n'est pas prévue ci-avant, il aura le droit de procéder équitablement à cette ventilation nouvelle, à charge d'en faire rapport avec justification à la plus prochaine assemblée générale et après avoir entendu les copropriétaires intéressés.

Ce pourrait être le cas, par exemple, si le syndic estimait devoir faire participer les propriétaires de certains lots privés aux frais d'entretien, de réparations, de parties communes qui ne leur sont pas affectées en propriété mais dont ils ont la jouissance.

Le ventilation qui serait faite en exécution du principe ci-dessus ne préjudiciera en rien aux quotités de copropriété attachées à chaque lot privé dans les parties communes générales ou spéciales.

D'autre part, lors de l'extension de la phase I en phase(s) ultérieure(s), la répartition des quotités dans les charges communes générales sera revue.

Section II - Réparations

Article 18 - Pouvoirs

Les réparations aux parties communes sont de trois ordres :

1) Les réparations urgentes

Elles pourront être décidées et commandées par le syndic seul qui en surveillera l'exécution; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

Dans cette catégorie entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement d'appareillages communs, courts-circuits, etc....

2) Les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant :

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix.

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

3) Les réparations dites onéreuses :

Elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix et aux conditions de quorum prévues à l'article 7.

Si cette majorité n'est pas atteinte, une seconde assemblée sera convoquée laquelle délibèrera valablement à la majorité absolue.

Le même assemblée générale arrêtera toutes mesures relatives à la surveillance du chantier.

Article 19 - Obligation des propriétaires ou occupants

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occu pant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectue aux parties communes, notamment celles qui traversent l biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travau d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoi réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'oc cupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans l mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effec tué les samedis et dimanches, ni du premier juillet a trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens pri vés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivante sont édictées. .

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci const: tue un mandat contractuel - au syndic, le libre accès leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lu permettre d'examiner l'état de choses communes et de prer dre des mesures d'intérêts communs et étant bien entenc qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempes tivement les occupants.

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndi pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence c l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raisc de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus c quarante-huit heures, ils devront en aviser le Syndic c lui faire connaître l'endroit situé dans l'agglomérati liégeoise où ils déposeront un jeu complet des clés de leu bien privatif auquel le Syndic sera autorisé à avoir acc en cas de nécessité.

Tous les copropriétaires et occupants devront suppo ter les échaffaudages nécessaires pour la réfection de peinture et ravalage des façades, la réparation des toit res, terrasses et caetera...

De même, les copropriétaires doivent donner lib accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux arch tectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appa tenant à d'autres copropriétaires, même si ces travau durent plus de quarante jours.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans l parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les mat riaux à mettre en oeuvre pourront, pendant toute cet période, être transportés dans les parties communes l'ensemble immobilier.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, Syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge ext rieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

De même, pendant toute la durée des travaux de construction du complexe, les copropriétaires devront égal ment supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnit les inconvénients d'une interruption momentanée dans l

services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives.

Article 19 bis

Si le rez de chaussée ou une partie de celui-ci est occupé par un organisme bancaire, l'accessibilité des locaux de la banque ne sera autorisée que pendant les heures d'ouverture de l'agence bancaire et ce, après demande écrite, adressée au moins dix jours ouvrables avant à l'agence ou au siège social de la banque, avec mention du motif et de l'identité des personnes qui souhaitent avoir accès.

Si pour des raisons d'urgence ou en dehors des heures d'ouverture de l'agence, l'accessibilité était indispensable, elle ne sera autorisée qu'en présence d'un membre du service ou de la firme qui assure la sécurité et dont le numéro est à disposition à l'agence.

CHAPITRE III - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

Article 20 - Relevés des comptes

Le syndic tient la comptabilité de l'indivision tant pour l'ensemble de la phase I que pour chaque unité et entité, suivant un plan et au moyen de documents approuvés par l'assemblée générale. Il ouvrira un ou des comptes rubriqués en banque ou à l'Office des Chèques Postaux où seront centralisées les opérations les concernant; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du conseil de gérance ou, à défaut, de l'assemblée générale.

Chaque trimestre ou chaque année, suivant décision de l'assemblée générale, il présente aux propriétaires et/ou occupants de la Résidence, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception; à défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré à titre d'indemnité d'inexécution d'un montant égal à un/demi pour cent par quinzaine de retard, au profit de la Caisse commune, sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

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

Article 21 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais d'éclairage des parties communes, frais de gérance ou d'entretien, il sera constitué cinq fonds de roulement (soit un pour chaque unité de l'entité résidence et un pour

l'entité garage) qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

Article 22 - Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peu être constitué cinq fonds de réserve (soit un pour chaqu unité de l'entité résidence et un pour l'entité garage destinés à faire face à des dépenses non périodiques, tel les que celles occasionnées par la pose d'une nouvell chape de toiture, le ravalement des façades ou le revête ment des aires d'accès.

Ces fonds seront alimentés par des cotisations payée par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations e leurs hauteurs seront déterminés par l'assemblée général des copropriétaires qui donnera également les directive pour leurs placements.

Les fonds de réserve appartiennent à la copropriété Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision d l'assemblée générale.

Article 23 - Indivision - Usufruit / nue-propriété

En cas d'indivision de la propriété d'un bien, d démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage o d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de l copropriété, sans bénéfice de discussion de toutes somme dues, afférantes audit bien.

Article 24 - Mesures de contrainte

Le syndic est tenu d'assurer le fonctionnement norma de la caisse commune, son alimentation régulière par le versements des propriétaires ou occupants et les paiement à charge de la copropriété.

En conséquence, il a l'obligation de prendre toute mesures efficaces, amiables ou judiciaire, contre les récal citrants ou défaillants.

Par la seule signature de leur acte notarié d'achat les acquéreurs, confirment la mission du syndic et lu confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la duré de ces fonctions, pour poursuivre en justice, si besoi est, l'exécution de toutes les obligations de paiement de défaillants.

Le syndic, dans le cadre des mesures extra-judiciaire qu'il pourra prendre, est notamment autorisé :

a) à diminuer les fournitures d'eau, d'électricité a lot du défaillant.

b) à toucher lui-même, à due concurrence, les loy revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loy contractuelle et irrévocable étant donné, dès maintenant syndic, par chacun des copropriétaires pour le cas où serait défaillant envers la copropriété. Le locataire valablement libéré à l'égard de son bailleur des som quittancées par le syndic.

Article 25 - Paiement des relevés

A l'exclusion de la période de juillet et août, compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. défaut de régler son dû dans le délai imparti, le com sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité principal chaque quinzaine commencée étant comptée et en entier.

En outre, après une lettre recommandée restée infr tueuse durant quinze jours, le syndic pourra diminuer l'a mentation en eau et électricité du défaillant.

Toutes autres mesures coercitives seront éventuel ment prises par l'assemblée générale.

La présente clause ne pourra jamais être réputée con natoire, ni être entravée dans son exécution, l'inté commun exigeant des paiements réguliers.

Durant la carence du défaillant, les autres copropr taires seront tenus de fournir, chacun en proportion de parts, la somme manquante, ce après trente jours de car ce. Si le bien privatif est loué, le propriétaire s réputé responsable de la carence de son locataire. syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en dé vrer quittance, en prélevant le montant de son compte payé et en bloquant le solde s'il y en a.

Article 26 - Rapports avec les locataires

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les cop priétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser syndic à réclamer directement à leur locataire la quo part de tout ou partie des dépenses communes que les l mettent à charge de ces derniers.

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

a) les dépenses relatives aux grosses réparations les dépenses d'immobilisation.

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'ent tien comparables aux dépenses locatives ainsi que les f de gérance.

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

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

Article 27 - Bonification d'intérêts

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire des ava ces ou payer des frais quelconques pour un copropriétai en défaut de remplir ses obligations, il aura droit réclamer à celui-ci des intérêts au taux légal augmenté deux pour cent, en sus du remboursement du principal.

Article 28 - Recettes communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effe tuées pour compte de la copropriété, elles reviendront a copropriétaires intéressés en proportion de leurs droi dans la copropriété.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes comr nes; il peut en donner bonne et valable quittance.

CHAPITRE IV - MUTATION DE BIENS PRIVES

Article 29 - Liste des copropriétaires

Le syndic tient à jour la liste de tous les propriét. res.

Toute mutation dans la propriété d'un bien privé d lui être signalée, par les soins des parties, dans les d mois de sa date. Jusqu'à ce moment, l'ancien propriéta ou les ayants-droit du propriétaire décédé, tenus solidai ment ou indivisiblement, sont obligés aux charges commu afférentes au bien muté.

Article 30 - Fonds de roulement et fonds de réserve

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

1°) le copropriétaire sortant est créancier de l'as ciation des copropriétaires pour la partie de sa quote-p dans le fonds de roulement correspondant à la période rant laquelle il n'a pas joui effectivement des part communes; le décompte est établi par le syndic;

2°) sa quote-part dans le fonds de réserve demeure propriété de l'association, sans préjudice à tous comp dont les parties peuvent convenir entre elles au moment la vente.

Article 31 - emplacements-garages

Chaque propriétaire pourra, à ses frais, transformer son emplacement en box fermé.

Les emplacements peuvent être librement vendus tant aux propriétaires d'un appartement ou d'un local du rez de chaussée qu'à une personne physique ou morale tierce à la résidence.

CHAPITRE V

Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et aux parties privatives

A- Parties communes

Article 32 - Principe

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales, attachées à leurs biens privés dans le respect de la notion du "bon père de famille" et sous les précisions et réserves découlant de la loi, du présent acte de base et règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotités qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.

Article 33 - Modifications aux parties communes

Sous réserve des stipulations du titre IV et de ce qui est dit à l'article 36 ci-après, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée des copropriétaires, délibérant aux conditions précisées au titre XI de l'acte de base.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée des copropriétaires.

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront le cas échéant à la charge du propriétaire à la demande duquel ces travaux aux choses communes seront exécutés.

Article 34 - Usage des parties communes

Les propriétaires des lots privés prédécrits peuvent user et jouir des choses communes générales à l'exclusion de tous autres, à charge d'en respecter la destination actuelle, de se comporter en bon père de famille, d'en assurer l'entretien, de supporter les frais généralement quelconques afférents à ces usages et jouissance et de respecter le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y relatifs.

Lorsqu'une partie commune est affectée indivisément à l'usage exclusif de plusieurs lots privés, la répartition entre eux de cet usage sera déterminée de commun accord entre eux ou, à défaut, par le règlement d'ordre intérieur.

Article 35 - Parties communes à usage privatif

Lorsqu'une partie commune est à usage exclusif d'un lot privatif, les frais d'entretien incombent exclusivement au propriétaire du lot privatif.

Ainsi les terrasses-toitures sont des parties communes notamment au niveau de l'ossature, isolation, étanchéité, couverture etc... mais leur usage et leur entretien est privatif.

B- Parties privatives

Article 36 - Principe

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachées à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble. Sous cette réserve, ils peuvent modifier comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

De même, il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires et après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est par ailleurs précisé que si un organisme bancaire acquière le rez de chaussée, la banque aura le droit d'effectuer les modifications, travaux ou aménagements suivants, sans l'intervention de l'Assemblée générale :

-aux façades de ses locaux privatifs si elle l'estime nécessaire pour l'exploitation de ses activités, y compris le placement d'automates bancaires, d'installations d'alarme, de sécurité etc...
-à l'agencement interne de ses locaux privatifs, y compris la réunion et le regroupement horizontal ou vertical de locaux privatifs avoisinants.

Les travaux ne pourront se faire que moyennant le permis des autorités compétentes et seront réalisés sous la direction d'un architecte pour les travaux importants.

Pour le placement d'appareils de conditionnement, l'accord du syndic de l'immeuble est requis.

Ces appareils ne peuvent être posés, éventuellement, que sur les acrotères de la façade arrière.

Article 37 - Destination des biens privés

Les locaux du rez de chaussée sont affectés à usage de commerce ou à usage de bureau, d'agence, de taverne et généralement tout ce qui est autorisé par les autorités et administrations compétentes.

En principe, tous les appartements des étages sont destinés à servir d'habitation résidentielle.

Toutefois, les appartements et bureau du premier étage pourront être affectés à des professions libérales et bureaux en tout genre.

Il est précisé que sont exclus les médecins utilisant des radiations ionisantes. Si les installations des médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuir en rien à l'usage normal pour les autres propriétaires de postes de radio ou de télévision. L'utilisation d'appareils radiographiques dentaires est autorisée si ces appareils sont protégés et déparasités ainsi qu'il en sera justifié au syndic.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

Toutefois, si un organisme bancaire s'installe au rez de chaussée, il ne pourra jamais être toléré aucune autre activité bancaire ou financière dans la Résidence.

Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence :
1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
2) aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit, aucun entrepôt de marchandises;
3) aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux occupants de la résidence;
4) aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés;
6) aucune réunion publique ou syndicale;
7) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse;
8) aucun institut de culture physique, gymnastique et massage;

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Les emplacements de voiture ne pourront jamais être utilisés autrement que pour le garage de voitures particulières ou du type mixte (genre station-wagon). Ils ne pourront servir d'entrepôts, dépôts de marchandises, ateliers, etc...

Article 38 - Eléments privatifs intéressant la copropriété :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au titre XI du présent acte de base, sauf l'installation d'un système électronique bancaire en façade comme prévu ci-avant. Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des différents lots, des fenêtres, volets, persiennes et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 39 - Réparations urgentes

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privative et exposent par leur inaction les autres propriétés à un dommage, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations dans les locaux privés après, sauf cas d'urgence, un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant dix jours.

Article 40 - Volets - Système anti-vol

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction; tout en respectant l'harmonie de l'immeuble.

Les propriétaires pourront établir des installations de surveillance électronique contre le vol ou l'incendie et en user suivant les règlements de police, et de manière telle à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Ces installations seront établies aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

CHAPITRE VI - RESPONSABILITE - ASSURANCE - DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE - VETUSTE

Article 41 - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant,

seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun d'eux possède dans la copropriété générale, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coéfficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire bénéficiaire de l'assurance complémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le comparant à l'acte de base, agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci rembourseront les primes payées au prorata des quotités de chacun dans la copropriété.

Article 42 - Des risques et de leur couverture

Les risques à couvrir sont, à tout le moins :

- l'incendie, pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble et les risques accessoires;
- la responsabilité civile du fait du bâtiment;
- les dégâts des eaux;
- les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à toute personne employée dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur quelque soit la victime. Les primes de cette assurance seront réparties comme les autres frais de l'ascenceur.

L'assemblée générale pourra décider de la couverture d'autres risques. Les assemblées spéciales pourront décider de couvrir des risques afférents à une unité. Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté. Dans ce cas, il aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait lui être allouée et en disposera à son gré.

Article 43 - Assurance du mobilier - locataires

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic.

Article 44 - Perception des indemnités

En cas de sinistre aux parties communes, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Syndic en présence de deux copropriétaires à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale mais en tout cas en compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Article 45 - De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux légal augmenté de un pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant.

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

B) Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement dans les conditions de présence et de majorité prévues au Titre XI de l'acte de base.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit d travaux de reconstruction, le supplément sera à la char des copropriétaires dans la proportion des droits de copr priété de chacun et sera exigible dans les trois mois l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérê au taux stipulé ci-avant courant de plein droit et sa mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, s ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic compte spécial rubriqué visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être don par le syndic que pour autant que l'assemblée générale d copropriétaires en ait décidé ainsi aux conditions de pr sence et de majorité prévues au titre XI de l'acte de base

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la recon truction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraie pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la r construction seront tenus, si les autres copropriétair leur en font la demande dans le mois de la décision l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent p l'acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient demande, tous leur droit dans l'immeuble mais en retena la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les pa ties, sera fixé par deux arbitres nommés sur simple ordc nance, par le Président du Tribunal Civil de Liège à requête de la partie la plus diligente et avec faculté pc les deux arbitres de s'adjoindre un troisième expert pc les départager; en cas de désaccord sur le choix d' tiers-arbitre, il sera nommé de la même façon. La décisi du collège des arbitres sera définitive et sans appel.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivis prendra fin et les choses communes seront partagées licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit la licitation seront partagés entre les copropriétai dans la proportion de leur part dans le bien commun.

Article 46 - Destruction de l'immeuble - Vétusté Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre c vert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l' meuble aurait perdu, par vétusté notamment, une par importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison conceptions de l'époque en matière d'architecture et construction, la seule solution conforme à l'intérêt copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruct de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemb générale des copropriétaires de décider de cette reconstr tion ou de la liquidation de l'indivision par la vente p et simple de l'immeuble en bloc.

La décision de démolir et de reconstruire l'immeu ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par

vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par une assemblée statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues au titre XI de l'acte de base.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas du "sinistre total", seront également applicables, tant sur le chapître de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la ventilation du prix, en cas de vente.

CHAPITRE VII - RECOURS

Article 47 - Intervention de l'assemblée générale - Arbitrage

En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base ou du règlement et de la copropriété ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale.

Au cas où le différend ne serait pas aplani par l'assemblée générale, il sera soumis, à la requête de la partie la plus diligente, à un arbitrage organisé conformément aux articles 1676 et suivants du Code Judiciaire.

Les parties intéressées choisiront l'arbitrage ou les arbitres de commun accord. A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Liège, compétent pour la situation de l'immeuble et ce, sur requête de la partie la plus diligente.

Elles décideront si l'arbitre ou les arbitres peuvent agir comme amiables compositeurs.

Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par les parties suivant ce qui aura été déterminé lors de la désignation du ou des arbitres et à défaut suivant les termes de la sentence arbitrale.

Article 48 - Recours en justice

Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'Assemblée Générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive. Ce recours en justice ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite, par lettre recommandée, de ladite décision ou à défaut de cette notification, dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision; passé ce délai, il sera forclos.

Article 49 - Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur sera annexé aux présentes.

Il n'est pas de statut réel.

Il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe.

Il ne pourra être modifié que dans les conditions de présences et de majorité prévues au titre XI de l'acte de base.

Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de la Résidence.

La mise à jour du règlement d'ordre intérieur est assurée par le Syndic.

Article 50 - Election de domicile

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Liège; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans la Résidence.

-. DONT ACTE .-

Fait et passé à Liège.

Date que dessus.

Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaires.

Enregistré à Liège 5, le 16 décembre 1997

Volume 112, folio 46 case 12

38 rôles , sans renvoi.

ANNEXES

Tableau des quotités (2 pages)

Cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privés (12 pages)

Règlement d'ordre intérieur (6 pages)

ENTITE RÉSIDENCE

	Unité 1		Unité 2		Unité 3		Unité 4	
	A	B	C	D	E	F	G	H
Rez ch.					EF 0		GH 0	
PCG 2 Phases	-	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*		*x./200.000*	
PCG Phase 1		2702/100.000	2050/100.000	1876/100.000	1526/100.000		2750/100.000	
PCG Résidence		1434/50.000	1088/50.000	996/50.000	810/50.000		1460/50.000	
PCS Unité		2096/80.000	1548/80.000	1418/80.000	1196/80.000		3346/80.000	
PCS Unité sauf rez		-	-	-	-		-	
1er étage					EF 1			
PCG 2 Phases	*x../200.000*	*x /200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*		*x../200.000*	*x../200.000*
PCG Phase 1	1686/100.000	1686/100.000	1686/100.000	1590/100.000	3148/100.000		1174/100.000	1670/100.000
PCG Résidence	895/50.000	895/50.000	895/50.000	843/50.000	1671/50.000		623/50.000	886/50.000
PCS Unité	1308/80.000	1308/80.000	1272/80.000	1202/80.000	2470/80.000		1428/80.000	2032/80.000
PCS Unité sauf rez	730/40.000	730/40.000	748/40.000	705/40.000	1313/40.000		858/40.000	1220/40.000
2ème étage								
PCG 2 Phases	*x../200.000*	*x/200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*
PCG Phase 1	1686/100.000	1686/100.000	1686/100.000	1590/100.000	2210/100.000	1462/100.000	1206/100.000	1670/100.000
PCG Résidence	895/50.000	895/50.000	895/50.000	843/50.000	1173/50.000	776/50.000	640/50.000	886/50.000
PCS Unité	1308/80.000	1308/80.000	1272/80.000	1202/80.000	1734/80.000	1146/80.000	1468/80.000	2032/80.000
PCS Unité sauf rez	730/40.000	730/40.000	748/40.000	705/40.000	922/40.000	610/40.000	881/40.000	1220/40.000
3ème étage								
PCG 2 Phases	*x../200.000*	*x/200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*
PCG Phase 1	1718/100.000	1718/100.000	1718/100.000	1622/100.000	2210/100.000	1494/100.000	1222/100.000	1702/100.000
PCG Résidence	912/50.000	912/50.000	912/50.000	860/50.000	1173/50.000	793/50.000	649/50.000	903/50.000
PCS Unité	1332/80.000	1332/80.000	1298/80.000	1226/80.000	1734/80.000	1172/80.000	1486/80.000	2070/80.000
PCS Unité sauf rez	744/40.000	744/40.000	762/40.000	719/40.000	922/40.000	623/40.000	893/40.000	1243/40.000
4ème étage								
PCG 2 Phases	*x../200.000*	*x /200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*
PCG Phase 1	1748/100.000	1748/100.000	1748/100.000	1652/100.000	2210/100.000	1526/100.000	1160/100.000	1578/100.000
PCG Résidence	928/50.000	928/50.000	928/50.000	877/50.000	1173/50.000	810/50.000	616/50.000	838/50.000
PCS Unité	1356/80.000	1356/80.000	1320/80.000	1248/80.000	1734/80.000	1196/80.000	1412/80.000	1920/80.000
PCS Unité sauf rez	757/40.000	757/40.000	775/40.000	733/40.000	922/40.000	637/40.000	847/40.000	1153/40.000

5ème étage								
PCG 2 Phases	*x../200.000*	*x /200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*
PCG Phase 1	1768/100.000	1768/100.000	1768/100.000	1686/100.000	2210/100.000	1558/100.000	1002/100.000	1304/100.000
PCG Résidence	938/50.000	938/50.000	938/50.000	895/50.000	1173/50.000	827/50.000	532/50.000	692/50.000
PCS Unité	1370/80.000	1370/80.000	1336/80.000	1274/80.000	1734/80.000	1222/80.000	1220/80.000	1586/80.000
PCS Unité sauf rez	766/40.000	766/40.000	784/40.000	748/40.000	922/40.000	650/40.000	732/40.000	953/40.000
6ème étage								
PCG 2 Phases	*x../200.000*	*x /200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*		
PCG Phase 1	1652/100.000	1652/100.000	1652/100.000	1590/100.000	2066/100.000	1494/100.000		
PCG Résidence	877/50.000	877/50.000	877/50.000	843/50.000	1097/50.000	793/50.000		
PCS Unité	1280/80.000	1280/80.000	1248/80.000	1202/80.000	1620/80.000	1172/80.000		
PCS Unité sauf rez	715/40.000	715/40.000	733/40.000	705/40.000	862/40.000	623/40.000		
7ème étage					EF 7			
PCG 2 Phases	*x../200.000*	*x / 200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*	*x../200.000*			
PCG Phase 1	1288/100.000	1288/100.000	1288/100.000	1272/100.000	2384/100.000			
PCG Résidence	684/50.000	684/50.000	684/50.000	675/50.000	1265/50.000			
PCS Unité	998/80.000	998/80.000	974/80.000	960/80.000	1870/80.000			
PCS Unité sauf rez	558/40.000	558/40.000	571/40.000	564/40.000	994/40.000			

ENTITE GARAGE COLLECTIF

	Simples	Doubles
2d Sous-sol		
PCG 2 Phases	*x../200.000*	*x../200.000*
PCG Phase 1	168/100.000 x 1 = 168/100.000	252/100.000 x 7 = 1764/100.000
PCG Garage	1360/50.000 x 1 = 1360/50.000	2480/50.000 x 7 = 17.360/50.000
1er Sous-sol		
PCG 2 Phases	*x../200.000*	
PCG Phase 1	168/100.000 x 23 = 3864/100.000	
PCG Garage	1360/50.000 x 23 = 31280/50.000	

CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES REGISSANT LA VENTE DES LOTS PRIVES DEPENDANT DE LA RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES PHASE I, EN VOIE D'EDIFICATION.

REMARQUES PRELIMINAIRES

a) La vente sur plan ou en cours de construction des lots privatifs dépendant du complexe Résidence "VERTBOIS-PREMONTRES PHASE I" est faite en considération de l'état futur de parachèvement de ceux-ci. Les règles du Code civil régissent, par conséquent, les conventions y relatives, complétées par les dispositions particulières de la loi du 9 juillet 1971, règlementant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, telle que modifiée par loi du 3 mai 1993.

b) Dans le cas où ces dispositions ne sont pas d'application, il serait fait mention spécialement dans la convention de vente ou dans l'acte notarié de vente, selon le cas, de l'inapplicabilité desdites dispositions.

c) L'acquéreur devra avoir reçu quinze jours au moins avant la signature de la convention privée de vente, copie des plans précis du bien acquis, du cahier des charges détaillé des travaux, du permis de bâtir, ainsi que de l'acte de base et du règlement général de copropriété de la Résidence. Les documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lequels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications.

d) La SA est désignée aux présentes par les termes "LE VENDEUR".

ARTICLE 1 - TRANSFERT DE PROPRIETE ET TRANSFERT DE RISQUES

L'acquéreur aura, dès le jour de la signature de la convention privée de vente, les droits du vendeur sur le sol et les constructions déjà érigées.

Il deviendra, en outre, propriétaire des constructions restant à ériger, au fur et à mesure de l'incorporation au sol et de la mise en oeuvre des matériaux, tous les droits de créance du vendeur relatifs aux paiements restant saufs.

Les dispositions des deux paragraphes précédents n'impliquent pas, pour l'acquéreur, le droit de se voir livrer l'unité privative; au contraire, le vendeur n'est pas tenu de livrer le bien vendu et d'en remettre les clés avant que l'acquéreur n'en ait payé la totalité du prix.

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et suivants du Code civil ne s'opérera qu'à l'agréation provisoire des parties privatives.

ARTICLE 2 - RESPONSABILITE DE

Après agréation définitive des parties privatives ou communes, ne sera plus tenue des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code civil. Elle restera toutefois tenue des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code civil; la garantie des vices cachés est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages et appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité. La responsabilité décennale concernant tant les parties privatives que les parties communes prendra court à dater des réceptions provisoires.

sera solidairement responsable avec les architectes et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après agréation en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

ARTICLE 3 - JOUISSANCE

L'acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique la jouissance des biens acquis à charge de les mettre à la disposition du constructeur, afin de lui permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu. Il en aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après agréation de celles-ci et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

ARTICLE 4 - EXECUTION DES TRAVAUX

prendra l'engagement de construire au minimum sur la base du cahier descriptif établi par les architectes mentionnés à l'acte de base et de la description faite par eux des matériaux, de leur mise en oeuvre et des fournitures à faire.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur qui pourra les consulter aux bureaux de .

Les architectes de la Résidence ont la direction des travaux de construction des lots privés jusqu'à la prise de possession par le propriétaire, après agréation provisoire de ceux-ci.

Seuls les représentants de , les architectes auteurs des plans et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si le propriétaire voulait visiter

celui-ci, il devra y être autorisé spécialement par , ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

Si l'acquéreur impose à des matériaux autres que ceux repris au cahier des charges, est déchargée de toute responsabilité du fait des défectuosités ayant pour origine les choix desdits matériaux, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit à et aux architectes.

Ceux-ci peuvent toutefois apporter la preuve des modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par ou pour son compte sous sa responsabilité.

Si l'acquéreur veut recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers pour des travaux d'équipement ou de finition, il sera tenu d'obtenir l'accord préalable de qui devra agréer les ouvriers ou les faire exécuter par des ouvriers de son choix et qui aura le droit de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne coordination des travaux et respecter l'organisation du chantier.

Si moyennant cet accord de , l'acquéreur exécute lui-même ou fait exécuter par un tiers de son choix certains travaux ou encore renonce à certains travaux prévus par , il aura à indemniser celle-ci de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à dix pour cent (10 %) des travaux non exécutés.

ARTICLE 5 - PRIX

Le prix de vente sera fixé dans la convention privée de vente.

Ce prix comprend celui de la quotité du terrain d'assiette et le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement, peintures comprises, là où elles sont prévues, du lot acquis avec sa quote-part dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier des charges de la construction de manière à assurer l'habitabilité normale du bien.

En outre, sauf convention contraire, le prix de vente sera toujours fixé, honoraires des architectes et ingénieurs de , compris.

Cependant, si l'acquéreur se réserve tout ou partie des travaux d'équipement ou de finition de son lot ou confie à l'exécution de modifications aux travaux prévus, il en sera fait mention de manière précise à ladite convention où à l'acte de vente ou encore par convention particulière et le prix définitif sera fixé en fonction du coût des travaux réservés ou modifiés et éventuellement en exécution du dernier alinéa de l'article 4 ci-avant.

De plus, il se pourrait que par suite de changements apportés en cours de travaux, à la demande de l'acquéreur, un décompte en plus ou en moins doive être établi au moment de l'agréation provisoire et de l'exigibilité de la dernière tranche de paiements; l'acquéreur sera, dans ce cas, redevable, sans préjudice à l'augmentation éventuelle du prix initial, de tous frais, débours, honoraires des architectes et ingénieurs de l'ensemble, notamment pour les plans modificatifs, prestations supplémentaires et caetera..., le tout basé sur les barèmes officiels.

REMARQUES :

a) Tous les frais de chauffage de l'immeuble, dès la mise à feu seront à charge des acquéreurs des lots privatifs et ce, qu'il s'agisse de chauffage normal ou de chauffage accéléré en vue de l'assèchement de l'immeuble.

b) La pose des compteurs privés d'électricité et éventuellement de gaz sera à la charge exclusive de l'acquéreur en sus du prix convenu.

c) Sont à charge de , les frais de construction et d'aménagement des trottoirs, des installations intérieures à l'usage des services publics, des raccordements généraux à l'égoût public, à l'eau alimentaire, à l'électricité et éventuellement au gaz de même qu'aux réseaux de distribution de radio, télévision et téléphone.

ARTICLE 6 - REVISION DU PRIX

Le prix est stipulé révisable, sauf convention contraire expresse établie dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

La révision éventuelle se fera suivant les prescriptions et normes de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, ou de toutes autres dispositions ultérieures rendues d'application.

En outre, que le prix convenu soit révisable ou établi de manière forfaitaire de l'accord des parties, il sera toujours soumis aux fluctuations suivant le mode de calcul prévu par les dispositions légales, dans les cas de retard imputable à l'acquéreur dans l'exécution des travaux ou dans les

modalités de paiement, ces retards devant être constatés par une mise en demeure, par voie recommandée ou par exploit d'huissier à l'initiative de .

Il est également stipulé dès maintenant, pour le cas où les parties se seraient accordées sur un prix non révisable fixé forfaitairement, que se réserve d'appliquer la révision, suivant les modalités légales ou réglementaires, si la hausse des salaires et des matériaux avait pour effet de faire augmenter de plus de quinze pour cent le coût de la construction calculé suivant la formule :

$$P.R. = P\ (0,40\ \frac{s}{S} + 0,40\ \frac{i}{I} + 0,20)$$

Dans cette formule : "s" ou "S" représentent le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire Nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie correspondant au lieu du chantier. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics.

"i" ou "I" représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières pour l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Cet indice est déterminé par la Commission de la Mercuriale des Matériaux de construction, siégeant au Ministère des Affaires économiques.

Le petit "s" et le petit "i" sont les index en vigueur au moment où on révise le prix; le grand "S" et le grand "I sont les index en vigueur à la date du début des travaux.

P.R. = prix révisé
P. = prix convention.

En conséquence de ce qui précède, il est expressément stipulé que toute hausse éventuelle du prix de la construction au-delà de quinze pour cent sera supportée par l'acquéreur, mais ne sera applicable qu'au montant de chaque tranche de paiement restant à appeler.

ARTICLE 7 - PAIEMENT DU PRIX

1° L'acquéreur paiera le montant du prix convenu avec le montant de la taxe sur la valeur ajoutée y relative, suivant les modalités précisées dans la convention de vente et les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

2° Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance; toute somme appelée et non payée dans les quinze jours sera productive de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de deux pour cent au-dessus de celui de la Banque Nationale de Belgique pour prêts et avances sur effets publics autres que des certificats de trésorerie, sans préjudice à ce qui est dit ci-après.

A défaut de paiement à l'une des échéances convenues, pourra à son gré, soit arrêter immédiatement les travaux afférents au bien vendu et poursuivre pour toutes voies de droit le paiement de l'arriéré, soit demander en justice la résolution de la vente avec dommages et intérêts : si, par suite de l'arrêt des travaux, le coût du lot acquis revenait plus cher à , l'acquéreur sera tenu responsable de la différence. En outre, pourra requérir l'inscription hypothécaire conventionnelle en garantie du solde du prix lui dû, avec intérêts et accessoires.

3° L'acompte à verser par l'acquéreur au vendeur, au moment de la signature de la convention privée de vente sera d'un montant équivalent à cinq pour cent du prix total.

Au jour de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera le prix de la quotité de terrain attachée au lot vendu ainsi que le coût des ouvrages exécutés, sous déduction de l'acompte.

La convention de vente et l'acte notarié fixeront l'échelle d'exigibilité du solde du prix des travaux de construction et du parachèvement du lot vendu, les tranches de paiement ne pouvant dépasser le coût des travaux exécutés (les tranches de paiement prévues pourront chevaucher en fonction de l'exécution des travaux).

4° L'entrée en jouissance effective du lot acquis ne pourra avoir lieu avant paiement complet du prix d'achat.

ARTICLE 8 - DELAI DE LIVRAISON DES LOTS PRIVES

a) Le délai de livraison, mettant le lot vendu en état de parachèvement quant à ses parties privatives et en permettant l'habitabilité avec jouissance suffisante des parties communes, sera fixé dans la convention privée de vente et reproduit dans l'acte notarié.

Il sera compté en "jours de travail effectifs".

Ne sont pas considérés comme tels :

1- Les samedis, dimanches et jours fériés légaux.
2- Les jours de vacances annuelles payées.
3- Les jours pendant lesquels le travail a, par suite

d'intempéries ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant quatre heures au moins.

4- Les périodes de gel admises par le Fonds de Sécurité d'existence.

Tout événement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations de et la contraignant à suspendre temporairement les travaux est considéré comme cas de force majeure. Il en est ainsi notamment des cas de grève, même partielle, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main-d'oeuvre et caetera...

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraine de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai de livraison prévu, d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution des travaux est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement devra être payé à , à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, se réserve le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu dont la durée sera fixée au moment de la commande.

b) Quant à la livraison des parties communes, elle se fera dès leur agréation provisoire, comme il est dit à l'article dix ci-après.

ARTICLE 9 - PENALITES DE RETARD

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure ou cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, correspondant au loyer normal du bien achevé, tel qu'il sera précisé dans la convention de vente.

Ces dommages et intérêts ne seront dus, à l'exclusion de tous autres, qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée à . L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention de vente pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à l'agréation provisoire arrête la débition des dommages et intérêts.

ARTICLE 10 - AGREATIONS

1° Généralités

L'agréation des parties privatives et des parties communes sera double : agréation provisoire et agréation définitive.

Elle sera constatée par un document écrit (procès-verbal d'agréation) qui en fera seul la preuve, sauf les exceptions ci-dessous prévues.

L'occupation du lot privé fait toutefois présumer, sauf preuve contraire, que l'acquéreur accepte tacitement la réception provisoire des parties privatives qui le composent.

Il n'y aura jamais d'agréation tacite des parties communes.

Seule l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée pour assigner en réparation de malfaçon dans les parties communes.

L'agréation provisoire n'a pas pour objet de constater uniquement la fin des travaux, mais elle couvre les vices apparents à ce moment.

L'agréation définitive du lot privatif ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis l'agréation provisoire et pour autant que les travaux mentionnés au procès-verbal d'agréation provisoire aient été correctement effectués et qu'il ait été procédé à l'agréation définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

2° Agréation des parties privatives

A. Provisoire :

Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque la construction est terminée dans son ensemble nonobstant des imperfections mineures et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

C'est ainsi notamment que ne peuvent faire obstacle à l'agréation provisoire : les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, et caetera...; les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage, les menus travaux encore à exécuter.

Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements ainsi que la décoration des murs et des plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements.

Au moment de la mise à disposition des locaux privatifs, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment; de plus, ils ont pu être soumis à une période de séchage accélérée ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits ou de retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Avant l'agréation définitive, ces fissures et retraits sont corrigés en une fois par ; toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, ni aucun autre revêtement, ne peut être mise à charge du constructeur lors de l'agréation définitive ni à aucun autre moment. Il est donc conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration.

L'agréation provisoire se fait nécessairement avant la prise de jouissance effective du lot, sur invitation adressée par ou les architectes de la Résidence à l'acquéreur. Elle aura lieu contradictoirement entre d'une part et d'autre part les acquéreurs ou leurs mandataires.

Le refus par l'acquéreur de procéder à l'agréation est notifié avec ses motifs, endéans les cinq jours de l'envoi de la convocation lui adressée par et avant toute prise de possession, par lettre recommandée à la poste adressée à .

B. Définitive :

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de l'agréation provisoire des parties privatives seront terminés, mais au plus tôt un an après l'agréation provisoire et en tous cas pas avant l'agréation définitive des parties communes et de leurs accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, convoquera l'acquéreur par lettre recommandée, pour procéder dans le bien vendu, en présence du mandataire de et des architectes de la Résidence à l'agréation définitive des parties privatives.

C. Dispositions communes aux deux agréations des parties privatives

L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de d'effectuer l'agréation à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins d'agréation.

Les frais de sommation, de constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.

3° Agréation des parties communes :

A. Provisoire :

Les travaux sont en état d'être agréer provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu, conformément à sa destination.

Ne peut toutefois faire obstacle à l'agréation provisoire des parties communes, le fait que les peintures et la pose des papiers peints dans celles-ci, de même que certains travaux de décoration ne sont pas encore terminés. En effet, dans le but d'éviter des dégradations prématurées, les travaux de dernière finition des parties communes ne seront entrepris qu'après l'aménagement de la majorité des occupants de l'immeuble.

L'agréation provisoire (comme l'agréation définitive) sera faite contradictoirement entre d'une part et d'autre part les personnes mandatées à cette fin par la première assemblée générale des copropriétaires (assemblée constitutive suite à l'entrée en communauté) qui devra avoir cet objet à son ordre du jour et compte tenu de ce qui est stipulé à cet égard au règlement général de copropriété.

L'agréation provisoire aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par ou les architectes aux mandataires, préalablement désignés par la première assemblée générale des copropriétaires, comme dit ci-avant, et aux jour et heure indiqués.

B. Définitive

Quant les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de l'agréation provisoire des parties communes sont terminés mais au plus tôt un an après l'agréation provisoire des parties communes, convoquera les mandataires désignés par la première assemblée générale des copropriétaires (lesquels pourront être assistés éventuellement d'un ou plusieurs experts choisis dans ou en dehors de la communauté et aux frais de cette dernière) et les architectes pour procéder à l'agréation définitive des parties communes.

C. Disposition communes aux deux agréations des parties communes :

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à l'agréation des parties communes ou d'accepter cette agréation devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours de la convocation par ou de la rédaction du procès-verbal d'agréation, par lettre recommandée à la poste adressée à

Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours lui fixé par par exploit d'huissier, à l'agréation provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal statue sur l'agréation à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

4° Dispositions communes aux deux agréations des parties privatives et communes :

A défaut d'accord des parties sur l'agréation des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert ou d'un collège arbitral désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, par le Président du Tribunal saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert ou le collège arbitral devra, dans les trente jours de sa désignation, rendre sa sentence.

Au cas où cela lui serait impossible, son remplacement peut être prévu.

Les frais et honoraires de l'arbitrage seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence arbitrale sera rendue en dernier ressort.

ARTICLE 11 - CAUTIONNEMENT

constituera, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, un cautionnement sous forme de versement à la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant égal à cinq pour cent (5 %) du prix du bâtiment et produira à l'acquéreur la justification de ce cautionnement dans les trente jours qui suivront la signature de la convention privée de vente.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acquéreur dans les quinze jours de la demande qui lui sera faite par :

Première phase : cinquante pour cent (50 %) après l'agréation provisoire des parties privatives et avant la prise de possession;

Deuxième phase : cinquante pour cent (50 %) après l'agréation définitive desdites parties privatives.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, a droit à titre d'indemnité due par l'acquéreur, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. Passé ce délai de trois mois à

compter de la demande, l'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1152 du Code civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à se montant à VINGT MILLE FRANCS (20.000 francs) par appartement ou studio et à DIX MILLE FRANCS (10.000 francs) par emplacement-parking.

Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

ARTICLE 12

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, celui-ci sera tenu, par application de l'article 1152 du Code civil, de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de cinq pour cent (5 %) du prix de vente.

ARTICLE 13

Si la construction du complexe projetée ne pouvait être exécutée par suite de force majeure ou du fait du prince, les sommes versées par l'acquéreur lui seront remboursées sans aucune retenue, majorée des intérêts au taux bancaire en vigueur pour les comptes à vue, depuis le jour de leur encaissement par jusqu'au jour de la restitution, sans indemnité de part ni d'autre.

Le contrat de vente serait dans pareil cas résolu de plein droit.

Liège, le 15 décembre 1997, pour être annexé à l'acte de dépôt reçu, ce jour, par Maître Jean-Louis JEGHERS et Maître Philippe LABE, Notaires à Liège.

RESIDENCE VERTBOIS PREMONTRES PHASE I

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I - GENERALITES

Article 1 - Dispositions générales

Le présent règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants-droit et ayants-cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence, et dans les conditions de présences et de majorité prévues au titre XI de l'acte de base.

Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des assemblées générales.

CHAPITRE II - OCCUPATION

Article 2 - Occupation des biens

Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille" en rapport avec la destination des biens et en veillant à ne pas troubler la tranquillité de la Résidence.

Il est notamment précisé que l'usage des instruments de musique, des appareils de radio et de télévision devra être particulièrement discret à partir de vingt-deux heures et jusqu'à huit heures.

Chaque bien privatif à usage résidentiel ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Chaque bien privatif à usage de bureau aux étages sera occupé dans le respect du caractère résidentiel de l'immeuble.

En ce qui concerne les biens privatifs sis au rez de chaussée, les autres copropriétaires et occupants de l'immeuble devront tolérer les bruits et autres désagréments pouvant résulter du fonctionnement normal d'installations techniques, d'application de mesures de sécurité tels que le gardiennage et l'organisation d'événements promotionnels ou commerciaux telles des journées portes ouvertes, exposition ou conférence.

Aucune matière dangereuse ou souillante ne pourra être entreposée dans les locaux privés. L'usage de bonbonnes à gaz notamment est formellement interdit.

L'assemblée pourra exiger des mesures propres à réduire toute gêne, voir faire cesser une activité qui objective-

ment entraînerait des inconvénients graves de voisinage entre occupants de l'immeuble.

Article 3 - Baux

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale obligeant le locataire au respect des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions des assemblées générales, sous peine de résolution du bail et de tous dommages et intérêts.

Article 4 - Réception

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser les voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors des départs.

Article 5 - Utilisation des parties communes

Les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, escalier, couloirs, paliers, dégagements, etc... devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit; le stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit, sauf aux endroits désignés par l'assemblée générale.

Article 6 - Déménagements

Le Syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.

Article 7 - Fermeture des portes d'entrée et grille

Le Syndic devra veiller à faire fermer la porte d'entrée de chaque unité de la Résidence ainsi que la grille du passage menant à l'esplanade à vingt-deux heures ou une autre heure décidée par l'assemblée générale.

Article 8 - Utilisation des emplacements de voiture

Les parties communes, l'entrée, les aires de manoeuvres des véhicules et l'accès pompiers devront être maintenus libres en tout temps.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie avec prudence et

lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure des emplacements de voiture.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale. Les appareils chargeurs de batteries sont interdits.

Le stationnement des véhicules sur les rampes et aires de manoeuvres ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappements libre est strictement prohibé.

Les emplacements ne pourront en principe être affectés qu'à des voitures automobiles privées ou mixtes (genre station-wagon) à l'exclusion des camions et véhicules utilitaires commerciaux et industriels et à l'exclusion aussi de tous garages publics. Aucun atelier de réparation ne pourra être installé.

Le dépôt de scooters ou motocyclettes, voitures d'enfants ou bâteaux peut être autorisé par le syndic qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance s'il en est, pour en assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

L'accès aux garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble. L'accès aux garages par les ascenseurs ou escaliers des unités résidentielles est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance d'un bien privatif aux étages.

Concernant les personnes disposant d'un droit de jouissance d'un bien privatif au rez de chaussée, il y a lieu de se référer à l'article 14 du règlement de copropriété.

L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le Syndic, le nettoyage de véhicules à grande eau à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur les rampes d'accès et les aires de manoeuvres.

Les copropriétaires de garages et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements pour véhicules automobiles doivent contenir une clause spéciale portant que l'emplacement loué doit être affec-

té uniquement à des véhicules privés, sous peine de résolution du bail et sans préjudice à tous dommages et intérêts.

Article 9 - Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

a) Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires devront être d'un type uniforme et autorisé par l'Assemblée.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus d'un mètre vingt centimètres d'avancée ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres porpriétés privées.

Les occupants devront être autorisés préalablement par le syndic qui pourra demander l'avis technique et esthétique des architectes de l'immeuble.

b) Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant : ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.

c) Sauf autorisation de l'Assemblée, aucun autre emblème que le drapeau national et/ou régional ne peut être arboré.

d) Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées, devront être faits aux époques décidées par l'Assemblée générale intéressée, sous le contrôle du Syndic.

e) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie des immeubles, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le Syndic d'une amende de cinq cents francs par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

f) le présent article n'est pas d'application pour les locaux occupés par la banque.

Article 10 - Publicité

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.

Enseignes lumineuses, panneaux et affiches publicitaires :

Concernant les rez de chaussée commerciaux :
-dans la partie encorbellement, la publicité sera autorisée sous la fenêtre du premier étage.
-dans la partie rue des Prémontrés et rue du Vertbois, la publicité sera autorisée sur le linteau du rez de chaussée jusqu'au dessous de la loggia.

Concernant le premier étage :
-dans l'encorbellement, la publicité sera autorisée sur le linteau supérieur du premier étage.
-dans la rue des Prémontrés et rue du Vertbois, une publicité pourra être placée derrière les vitres des locaux occupés à titre professionnel.

Toute autre forme de publicité devra être autorisée par l'Assemblée générale.

Remarque : Tant que aura des droits dans la résidence, toute publicité qui serait placée tant au rez de chaussée qu'aux étages devra être préalablement autorisée par et l'architecte responsable des plans de la résidence.

Article 11 - Animaux

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques et pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le Syndic possède tous pouvoirs de police nécessaire pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

CHAPITRE III - ENTRETIEN

Article 12 - Généralités

Chaque bien privé doit être tenu en bon état de propreté.

Il est notamment interdit :
- de secouer les paillassons et tapis par les fenêtres;
- de jeter des ordures et déchêts ménagers dans les W.C., rampes d'accès aux garages ou sur les trottoirs.

Chaque occupant est tenu de déposer ses sacs à détritus dans le local affecté aux poubelles.

Article 13 - Entretien régulier des endroits communs

L'entretien régulier des endroits communs sera assuré par le service de nettoyage désigné par l'assemblée générale et agissant sous les directives du syndic.

CHAPITRE IV - POLICE

Article 14 - Police de l'ensemble immobilier

Le Syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans le cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que leur famille, leurs invités domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants-cause.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudice que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la Résidence, le respect des prescriptions de l'acte de base, du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Liège le

Pour être annexé à l'acte de base et au règlement de copropriété de la RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES-PHASE I.

RESIDENCE "VERTBOIS-PREMONTRES"

(Phase I)

Erigée à Liège à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés

par la S.A. SOLICO à Liège

STATUTS de L'IMMEUBLE

Acte de base
et règlement general de copropriété

Maîtres
Jean-Louis JEGHERS
et
Philippe LABBE
Notaires à Liège