RESIDENCE "VERTBOIS-PREMONTRES"

(phase II)

Erigée à Liège à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés

par la S.A. **de Liège**

STATUTS DE L'IMMEUBLE

Acte de base et règlement de copropriété

Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS
Notaires à Liège

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

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE NEUF
Le onze octobre
Devant Nous, Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS, Notaires à Liège, la minute des présentes restant au protocole du premier nommé.

A COMPARU

La société anonyme «
", ayant son siège social à inscrite au registre de commerce de Liège sous le numéro et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro
Société constituée suivant acte reçu par Maître Léon DIEUDONNE, Notaire à Liège, publié aux Annexes du Moniteur belge des 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 , publié à l'Annexe au Moniteur beige sous le numéro
Ci-après nommée " "
Ici représentée, conformément à l'article 12 des statuts, par deux administrateurs:
- Monsieur , administrateur-délégué, demeurant à , réélu en qualité d'administrateur par l'assemblée générale du publiée aux annexes du Moniteur belge du sous le numéro
- Madame , épouse de Monsieur , demeurant à
réélue en qualité d'administrateur par l'assemblée générale du publiée aux Annexes du Moniteur Belge du

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'ensemble immobilier ci-après désigné lui appartenant comme dit ci-après, a déclaré vouloir procéder à la division dudit ensemble immobilier 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 du complexe qui sera dénommé "RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES PHASE II", 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 : EXPOSE PREALABLE

1. Aux termes d'un acte reçu par les notaires soussignés en date du quinze décembre mil neuf cent nonante sept, la comparante a formé le projet, après démolition des constructions existantes. d'ériger, à ses frais, risques et périls, en plusieurs phases, 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) sur le bien suivant étant sa propriété:

VILLE DE LIEGE - troisième division - ex Liège:

Un vaste ensemble de terrains sis à l'angle des rues du Vertbois et Prérnontrés cadastrés ou l'ayant été Section A 1416/E3, 1416/V2, 1418/K, 1418/M, 1418/L et 1417/R pour une superficie cadastrale totale de deux mille neuf cent quatre mètres carrés (2.904 m2) et une superficie mesurée totale nette -emprise en façade 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 resté annexé à un acte de dépôt reçu le dix sept novembre mil neuf cent nonante sept par lesdits notaires.

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

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

Monsieur est décédé le

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 enregistré, sous réserve des droits revenant à sa fille unique Madame prénommée.

Madame veuve de Monsieur est décédée à , le 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 cent quatre-vingt-un mètres carrés (181 m²) de : 1) Madame veuve de Monsieur , de ; 2) a. Monsieur époux de dame et b. Monsieur de et 3. Monsieur époux de dame suivant acte *reçu* par Maître Raoul HENRY, Notaire à Liège, le transcrit à

En date du deux juin mil neuf cent cinquante-et-un, 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 termes 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

Monsieur est décédé le et sa succession a été recueillie par son épouse survivante, Madame , 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,

3)- à concurrence de cent quarante mètres carrés (140 m²) de la société " ", ayant son siège social suivant acte reçu par Maître Renaud PIRMOLIN, Notaire à Liège, le

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 Liège, le , transcrit au

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

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 un laissant pour seul héritier légal, son fils unique, Monsieur 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 après avoir institué sa mère, Madame , pour légataire universelle, aux termes de son testament olographe en date du , déposé au rang des minutes de Maître DE NEUVILLE, prénommé, le

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

Il y a plus de trente ans à dater de ce jour, ledit immeuble appartenait à Monsieur négociant, et son épouse Madame , pour l'avoir acquis de Mademoiselle 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 totalité par son épouse

Madame , en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître PUTZEYS, Notaire à Liège, le
et après que son fils unique, Monsieur eût renonce a la succession de son père par acte du Greffe du Tribunal de Première Instance en date du
Madame est à son tour decédée à , le et sa succession a été recueillie en totalité par son fils, 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 suivant acte reçu par Maître Marie-Jeanne GLINEUR, Notaire à Liège, le

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, le transcrit à
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 Delièae à Chènée, le

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 partie 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 Chênée, 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 63.340 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 nerf 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. Les prescriptions sont bien connues de l'Acquéreur qui le reconnaît"

2. L'acte prérappelé du quinze décembre mil neuf cent nonante sept transcrit à Liège I le trente décembre mil neuf cent nonante sept volume 6232 n°17 a eu pour objet exclusif de dresser les statuts de la phase I d'une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (I.2O2 m2) se composant de quatre Unités et d'un solde de terrain affecté à un passage public et une partie de l'esplanade tel que repris au plan dressé par le géomètre André Outkerk, de Liège, le quatorze octobre mil neuf cent nonante sept.

Cette phase I a été répartie en :

- une Entité Résidentielle se composant de quatre immeubles bâtis
- une Entité garage collectif comportant deux niveaux d'emplacements pour voitures en sous-sol.

3. Aux termes d'un acte d'échange reçu par Monsieur en date du transcrit , intervenu entre la comparante et la Société coopérative à responsabilité limitée " " en abrégé a cédé deux cent quarante mètres carrés de terrain et en contre échange la lui a cédé sept cent vingt deux mètres carrés tels que repris au plan dressé par le géomètre de Liège, le sept novembre mil neuf cent nonante sept.

ORIGINE DE PROPRIETE

La était propriétaire du bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte d'échange avec la Ville de Liège reçu par Monsieur le huit février mil neuf cent nonante quatre.

La Ville de Liège était propriétaire du bien depuis plus de trente ans suite à un acte de vente reçu par le Bourgmestre le vingt mars mil neuf cent trente trois.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par le Comité d'acquisition en date du douze février mil neuf cent nonante huit constituait des servitudes suivantes :

"La société anonyme propriétaire actuelle des biens grevés mentionnés ci-dessous, établit, sous les conditions reprises ci-après, au profit du fonds dominant indiqué également ci-après, les servitudes décrites ci-dessous, et dont la accepte la constitution:

1. Servitude de passage d'une superficie mesurée de cent nonante sept mètres carrés trente trois décimètres carrés (197 m² 33dm²) et telle que reprise sous lettres et numéros 0,83,E,54,M,N,O au plan précité, dressé par Monsieur sept novembre mil neuf cent nonante sept, établie dans les biens cadastrés ou l'ayant été sous : Liège troisième division, section A, partie des numéros 1416Y2 et 1417K, au profit du surplus du bien cadastré 1416Y2, non cédé par la , et de celui acquis par la même société dans le cadre de l'échange qui précède.

2. Servitude des vues au profit de la propriété voisine, figurée au plan précité, aux limites fixées sous numéros et lettres 52,3,M,54,E.

Par voie de servitude, il est interdit, tant sur la servitude de passage, que sur une superficie de cent huit mètres carrés quinze décimètres carrés (108 m² 15 dm²) à prendre dans la parcelle cadastrée ou l'ayant été : Liège-troisième division-section A, partie du numéro 1417K, superficie reprise sous lettres et numéros 52,53,M,54,E,F,G,H,52, au susdit plan ci-annexé:

a) d'ériger toute espèce de construction (bâtiment, mur de séparation, etc.) et de planter des arbres de hautes tiges;

b) d'abaisser le niveau actuel du sol et de le surélever;

c) d'une manière générale, de faire quoi que ce soit qui puisse nuire, de quelque façon que ce soit, au plein exercice des servitudes créées.

La société anonyme s'engage expressément, tant pour elle que pour ses ayants droit et ayants cause, à se conformer aux restrictions du droit de propriété prémentionnées.

D'autre part, :

Les droits de passage et de vues sont constitués à titre gratuit.

L'entretien de la servitude de passage, ainsi que de la zone de cent huit mètres carrés quinze décimètres carrés (108 m² 15 dm²) définie ci-avant, incombera à la société "

La société anonyme " s'engage également, tant pour elle que pour ses ayants-droit et ayants cause, lors de l'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel sur le fonds grevé, à faire reproduire in extenso, dans l'acte constatant cette opération, les conditions mentionnées ci-dessus entre "B.-Constitution de servitudes..." et "incombera à la société

4. Aux termes d'un acte intervenu entre la et la comparante en date du vingt quatre juin mil neuf cent nonante neuf, il a été convenu de modifier les servitudes constituées dans l'acte du douze février mil neuf cent nonante-huit et de constituer de nouvelles servitudes de la manière suivante :

"Avenant:

Ne doit plus être considérée comme incluse dans la servitude de passage créée par l'acte susrelaté du douze février mil neuf cent nonante huit, la partie des parcelles cadastrées ou l'ayant été actuellement sous LIEGE-troisième division-section A-numéros 1416Y2 et 1417m, telle que reprise sous liseré rouge au plan dressé par Monsieur géomètre-expert immobilier, le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf et qui restera ci-annexé, après avoir été visé "NE VARIETUR" par les parties en cause...(on omet)

II. Constitution de servitude

La société anonyme propriétaire actuelle du bien grevé mentionné ci-dessous, établit, sous les conditions reprises ci-après, au profit du fonds dominant indiqué également ci-après, la servitude décrite ci-dessous, et dont la accepte la constitution:

Servitude de passage, telle qu'elle est reprise sous pointillés gris aux plans numéros EX-O4 rez de chaussée et EX-03 premier sous-sol, dressés le vingt huit aout mil neuf cent nonante huit par le collège d'architectes LESAGE et SATIN à Liège, établie dans le bien cadastré ou l'ayant été sous:

LIEGE –troisième division-section A partie du numéro 1417m, au profit de :

LIEGE-troisième division-section A partie du numéro 1417m et 1420 g, 1409h.

...(on omet)

Par voie de servitude, il est interdit:

d'ériger toute espèce de construction (bâtiment, mur de séparation, etc...) et d'une manière générale de faire quoi que ce soit qui puisse nuire, de quelque façon que ce soit, au plein exercice de la servitude créée.

La société anonyme s'engage expressément, tant pour elle que pour ses ayants droit et ayants cause, à se conformer aux restrictions du droit de propriété prémentionnées.

L'entretien de la servitude de passage incombera à la dans une proportion d'une ½ valeur de quotité (équivalente à un emplacement de parking) par rapport à la moyenne de l'ensemble des parkings dits ainsi qu'aux charges y afférent, excepté celles relatives à tous les éléments de structure (ascenseurs, étanchéité, toiture) quotités qui seront déterminées par acte de base à interventir dans un proche avenir devant Maître LABE et JEGHERS, Notaires à Liège....(on omet)

La société anonyme s'engage également, tant pour elle que pour ses ayants droit et ayants cause, lors de l'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel sur le fonds grevé, à faire reproduire in extenso, dans l'acte constatant cette opération, les conditions mentionnées ci-dessus"...(on omet)

5. L'acte de base de la phase I reçu par les notaires soussignés le quinze décembre mil neuf cent nonante sept a été modifié par acte reçu ce jour par les notaires soussignés.

CHAPITRE II: DECLARATION D'INTENTION - PLANS – PERMIS

a. Déclaration d'intention

Ceci exposé, le présent acte a pour objet de dresser les statuts de l'ensemble immobilier phase II de la Résidence Vertbois-Prémontrés 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 érigé sur le terrain suivant :

VILLE DE LIEGE TROISIEME DIVISION LIEGE:

Un vaste terrain donnant sur les rue des Prémontrés et rue du Vertbois, cadastré ou l'ayant été section A n°1416V2, et partie des numéros 1416^{E}3 et 1416Y2 pour une superficie mesurée de deux mille cent nonante sept mètres carrés tel que repris sous liseré jaune et parts un, deux, trois, quatre et cinq au plan dressé par le géomètre ; le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf (étant la superficie prévue pour la phase II à l'acte de base du quinze décembre mil neuf cent nonante sept tenant compte de l'échange ultérieurement intervenu avec la et dont à déduire la part 6)

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du terrain est reprise ci-avant.

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 phase II se composera de trois Unités et d'un solde de terrain affecté à un jardin, un passage public et une partie de l'esplanade tel que repris au plan dressé par le géomètre de Liège, le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf.

Cette phase II sera répartie en :

- une Entité Bureaux/Résidences se composant de trois immeubles bâtis dénommés unités 5, 6 et 7 dont seules les constructions des unités 6 et 7 sont actuellement envisagées et ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme.

Un acte de base complémentaire contenant le permis d'urbanisme, les plans, la ventilation des quotités et la description de l'unité 5 sera ultérieurement réalisé.

- une Entité garage collectif comportant trois niveaux d'emplacements pour voitures en sous-sol.

SITUATION HYPOTHECAIRE

La comparante déclare que les biens prédésignés sont quittes et libres de toutes charges hypothécaires ou privilégiées quelconque; ce qu'elle s'engage à justifier par un état hypothécaire régulier et complet à première demande des acquéreurs.

b) Plans et permis d'urbanisme.

Au préalable la comparante dépose les documents suivants qui resteront annexés au présent acte et seront transcrits (à l'exception des plans d'architectes):

A/ le plan terrier de la phase II dont question ci-avant dressé le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf par Monsieur

Le terrain qui restera partie commune générale de la phase II est donc délimité en:

-la part 1 d'une superficie de deux cent quarante mètres carrés, sur laquelle il est envisagé de bâtir un immeuble à appartements lorsque le permis aura été délivré, dénommé Unité 5 figuré sous points 20,51,52,21,20.

-la part 2 d'une superficie de trois cent treize mètres carrés, étant un immeuble bâti à usage de bureaux, dénommé Unité 6 figuré sous points 1,2,92,91,88,89,90,1.

-la part 3 d'une superficie de six cent vingt neuf mètres carrés étant un immeuble bâti à usage de bureaux, dénommé Unité 7 figuré sous points 80,86,87,88,89,90,80.

-la part 4 d'une superficie de sept cent septante trois mètres carrés étant la partie affectée en surface à un passage public et une partie de l'esplanade figuré sous points 21,53,93,86,87,91,92,27,21.

-la part 5 d'une superficie de deux cent vingt quatre mètres carrés affectée en surface à usage de jardin, passage et sortie de secours figuré sous points 94,95,93,83, 94.

B/ le permis de bâtir les parkings en sous sol qui a été délivré par les Services compétents de la Ville de Liège le dix septembre mil neuf cent nonante-huit sous le numéro 65511 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/ou le S.S.S.P. dans son(leurs) rapport(s) dont copie(s) est(sont) ci-jointe(s)

-respecter les conditions émises par le Service de la Voirie dans son rapport dont copie est ci-jointe

-respecter les conditions reprises dans le C.W.A.T.U.P. art.322/9-10-11 et dans le R.C. chapitre 114 bis, concernant l'accessibilité du bâtiment aux permsonnes handicapées, et en particulier les conditions émises par le C.C.C.H. dans son rapport dont copie ci-jointe.

Nous émettons un avis favorable sur ce projet, les travaux étant conformes aux prescriptions du P.C.A. 44/4/1 (Moniteur du 13/2/1991)."

Ainsi que les annexes au dit permis à savoir :

-lettre du quinze septembre mil neuf cent nonante huit du Ministère Wallon de l'Equipement et des Transports DG1-Direction générale des Autoroutes et des routes

-lettre du vingt aout mil neuf cent nonante huit délivrée par l'Echevinat de la Gestion territoriale Service de la Voirie Egouts

-lettre du quatorze aout mil neuf cent nonante huit délivrée par le service des Etablissements Dangereux, Insalubres ou Incommodes-Environnement de la Ville de Liège

-lettre du onze aout mil neuf cent nonante huit délivrée par l'Intercomunale d'Incendie de Liège et Environs S.C.R.L.

-lettre du dix neuf aout mil neuf cent nonante huit délivrée par l'Echevinat des Services sociaux et de la Famille de la Ville de Liège

-les plans dressés par le Collège des 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. Il s'agit de:

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

- d'implantation et de situation n°PU"-00
- du premier sous-sol n°PU"-03
- du premier sous-sol coordination SOLICO-SPI+ n°PU"-C1
-du deuxième sous-sol n°PU"-02
-du troisième sous-sol n°PU"-01

b) quatre feuilles, mentionnant à l'échelle de un/centième (1/100ème) les plans d'exécution de la construction non annexés audit permis:

-du rez de chaussée n°Ex-04, dernière modification au vingt deux juin mil neuf cent nonante neuf, indice D

- du premier sous-sol n°Ex-03, dernière modification au vingt sept juin mil neuf cent nonante neuf, indice E

-du deuxième sous-sol n°Ex-02, dernière modification au quinze mars mil neuf cent nonante neuf, indice C

-du troisième sous-sol n°Ex-01, dernière modification au quinze mars mil neuf cent nonante neuf, indice C

C/ le permis de bâtir des immeubles de bureaux qui a été délivré par les Services compétents de la Ville de Liège le dix neuf novembre mil neuf cent nonante-huit sous le numéro 65675 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 :

"La présente demande consiste en la modification du permis de bâtir n°63340. Il s'agit de la construction de deux unités à usage de bureaux. L'ensemble est conforme au P.C.A. 44/4/1 zone 1 où se situe le projet. Nous émettons donc un avis favorable sur le présent dossier.

Toutefois, il conviendrait de respecter les conditions suivantes:

-respecter les conditions émises par l'I.I.L.E. et le S.S.S.P. dans leurs rapports dont copies sont ci-jointes

-l'avis du Service de la Voirie ne nous étant pas parvenu dans les délais prescrits, est réputé favorable

-respecter les conditions émises par l'Administration des Routes dans son rapport dont copie ci-jointe

-établir le nu de la (des) façade(s) à l'alignement qui vous sera donné par un délégué de notre administration

-ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4dm² de section, aboutissant à l'air libre.

-toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande d'autorisation de bâtir dont les documents seront joints au permis d'urbanisme.

-respecter les plans modifiés du 22/10/98 de même que les modifications apportées au plan des façades le 4/11/1998."

Ainsi que les annexes au dit permis à savoir :

-lettre du vingt et un octobre mil neuf cent nonante huit du Ministère Wallon de l'Equipement et des Transports DG1-Direction générale des Autoroutes et des Routes

-lettre du treize octobre mil neuf cent nonante huit délivrée par le service de la sécurité et de la salubrité publiques

-lettre du dix neuf octobre mil neuf cent nonante huit délivrée par le service des Etablissements Dangereux, Insalubres ou Incommodes-Environnement de la Ville de Liège

-lettre du neuf octobre mil neuf cent nonante huit délivrée par l'Intercomunale d'Incendie de Liège et Environs S.C.R.L reprenant les rapports des deux avril et onze aout mil neuf cent nonante huit

-lettre du treize octobre mil neuf cent nonante huit délivrée par l'Echevinat des Services sociaux et de la Famille de la Ville de Liège

-les plans dressés par le Collège des 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.

Il s'agit de onze feuilles, mentionnant à l'échelle de 1/100ème les plans annexés au permis d'urbanisme, soit les plans:

- d'implantation et de situation n°PU"-00
- du premier sous-sol n°PU-03
-du rez de chaussée n°PU-04
-des premier et deuxième étages n°PU-05
-des troisième et quatrième étages n°PU-06
-des cinquième étage et premier étage sous/toiture n°PU-07
-plan d'égouttage façade rue du Vertbois n°PU-12
-plan des coupes A/5 et C/9 n°PU-11
-plan des coupes A/1 et A/2' n°PU-10
-plan des façades n°PU-09
-plan de toitures n°PU-08

D/ 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]e 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 I Zone de service, d'habitat et d'activités commerciales.

"c. .Prescriptions architecturales

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 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 contigüe (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 2l m. Dans ce cas et dans ce cas seulement, un gabari 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 Chîroux et de l'église du grand séminaire. Ces parties élevées seront préférentiellement disposées sur l'axe de séparation des blocs I 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 d'un 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 I 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 I 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 I.
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 I

2)Espaces libres:

Bloc I: 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 dit sol, le mobilier, les clôtures, etcaetera, s'harmoniseront avec les éléments bâtis de la zone.

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

"Zone 3 : Zone de services 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 I.

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 I,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 sont 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 feuillus haute tiges d'essence indigène sont autorisés. La plantation de minimum un arbre haute tige par 100 m² 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) Bâtis

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

2) Espaces libres:

Ces espaces sont en général privatifs. Les prescriptions relatives aux

espaces libres des zones I 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."

E/ Cahier des Charges:

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

-en ce qui concerne l'entité garage:

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; ce cahier restera ci-annexé mais ne sera pas transcrit.

-en ce qui concerne les unités 6 et 7, chacune par un cahier des charges qui sera remis à l'acquéreur.

-en ce qui concerne l'unité 5, par un cahier des charges qui sera annexé à l'acte de base complémentaire régissant cette unité.

TITRE II - DIVISION DE LA PHASE II EN ENTITES

CHAPITRE 1: PRÉAMBULE:

Cet exposé et ces déclarations faites, déclare, par les présentes, vouloir diviser la PHASE II 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 II, en Unités distinctes dont les Unités 5, 6 et 7 (construites respectivement sur les parts 1, 2 et 3 au plan du géomètre) 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 les parts 4 et 5 resteront en

surface à usage de terrain et seront affectées en ce qui concerne la part quatre à un passage public et une partie d'esplanade et en ce qui concerne la part cinq à un jardin (que se réserve le droit d'attribuer à usage privatif), un passage public et une sortie de secours des sous-sols.

Le présent acte, qui établit la situation juridique des Unités et Entités de la PHASE II, 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, à Liège l'ensemble des terrains constituant la Phase II, elle-même divisée en deux Entités principales (Résidence et Garage collectif) a fait l'objet, en surface, d'une répartition en lots -ou parts- délimités comme il suit:

-la part 1 d'une superficie de deux cent quarante mètres carrés figurée sous liseré rose

-la part 2 d'une superficie de trois cent treize mètres carrés figurée sous liseré vert

-la part 3 d'une superficie de six cent vingt neuf mètres carrés figurée sous liseré bleu

Division urbanistique:

Conformément à l'article 53 paragraphe 2 du code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, le notaire Labé soussigné a informé le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège et la Direction Provinciale de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de Liège par lettre recommandée du sept avril mil neuf cent nonante neuf de la présente division visant à mettre le terrain à concurrence d'une superficie de deux mille cent nonante sept mètres carrés sous le régime de la copropriété et indivision forcée; Solico se réservant la part 6.

Ces informations ont donné lieu aux observations suivantes:

a) la Ville de Liège a répondu le vingt et un avril mil neuf cent nonante neuf :*"Nous émettons les observations suivantes : 1. pour toute construction, démolition ou transformation, le respect du règlement communal d'urbanisme est de stricte application; 2. les lots ainsi constitués gardent leur destination actuelle".*

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 de deux permis d'urbanisme susvantés et 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 auxdits permis d'urbanisme.

TITRE III- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

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

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

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

BI d'un ensemble de garages ou garage collectif, situé aux sous-sols avec connexions vers la Phase I 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 aux deux entités de la Phase II, savoir Résidence et Garage collectif

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 pourra être le cas, en ce qui concerne l'Entité Résidence de la Phase II pour les parties communes spéciales à chaque Unité,

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

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 (TITRE ci-après).
-des convenances des acquéreurs
-de l'application des dispositions du présent acte (TITRE IV ci-après).

-du permis d'urbanisme qui sera délivré pour la part 1, unité 5.

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 DES PARTIES PRIVATIVES

ENTITE GARAGE

-au premier sous-sol : soixante cinq emplacements dont soixante et un emplacements simples numérotés de 1.27 à 1.87 et deux emplacements doubles numérotés 1.23-24 et 1.25-26.

-au deuxième sous-sol : soixante quatre emplacements numérotés 2.1 à 2.10 et 2.17 à 2.70.

-au troisième sous-sol : soixante six emplacements numérotés 3.1 à 3.10 et 3.17 à 3.72.

ENTITE RESIDENCE

unité cinq :

La construction et la description de l'unité 5 sera établie lors d'un acte de base complémentaire ultérieur qui constatera l'obtention du permis d'urbanisme de ce bâtiment.

unité six :

Il est prévu de vendre cette unité en un seul bloc à un seul acquéreur; toutes les composantes de cette unité seront dès lors privatives. D'après les plans ci annexés, cette unité se composera de :

-au premier sous-sol : local technique, locaux rangements; d'une superficie de deux cent quarante cinq mètres carrés cinquante quatre décimètres carrés (245,54 m²).

-au rez de chaussée : un plateau modulable de bureaux avec sanitaires d'une superficie de trois cent douze mètres carrés quatre vingt six décimètres carrés (312,86 m²).

-au premier étage : un plateau modulable de bureaux avec sanitaires d'une superficie de deux cent soixante mètres carrés nonante deux décimètres carrés (260,92 m²) outre une terrasse

-au deuxième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de deux cent soixante mètres carrés nonante deux décimètres carrés (260,92 m²)

-au troisième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de deux cent soixante mètres carrés nonante deux décimètres carrés (260,92 m²)

-au quatrième étage : un plateau modulable de bureaux d'une

superficie de deux cent soixante mètres carrés nonante deux décimètres carrés (260,92 m²)

-au cinquième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de deux cent cinquante trois mètres carrés (253 m²)

-à l'étage sous toiture : un local technique d'une superficie de nonante huit mètres carrés soixante trois décimètres carrés (98,63 m²)

-l'escalier et sa cage, les deux ascenseurs, leur cage et leur mécanisme

-l'alimentation en énergie, eau pour l'unité; les disconnecteurs particuliers à l'unité, les canalisations d'eau, d'électricité, de chutes d'eaux usées, résiduelles et pluviales propres à l'unité avec ses sterputs, chambres de visites, pompes et accessoires propres à l'unité

-la toiture, les gaines, ventilations et autres conduits et appareillages, soupiraux, système de protection et lutte contre l'incendie propres à l'unité

-les façades, ornements, balcons, terrasses et peintures de l'unité

-le système de chauffage et de conditionnement d'air éventuel

Comme il sera dit ci-après, le constructeur et ensuite le propriétaire de l'unité se réserve le droit de vendre le bien par plateaux et dès lors que créer des parties communes spéciales à l'intérieur de l'unité six et de ventiler entre ces plateaux les parties communes générales qui ont été attribuées à l'unité.

unité sept :

Il est prévu de vendre cette unité en un seul bloc à un seul acquéreur; toutes les composantes de cette unité seront dès lors privatives. D'après les plans ci annexés, cette unité se composera de :

-au premier sous-sol : locaux rangements d'une superficie de cent quarante trois mètres carrés deux décimètres carrés (143,02 m²)

-au rez de chaussée : un plateau modulable de bureaux, salles de réunion, acceuil, attente, réserve cuisine, cafétaria, sanitaires d'une superficie de six cent vingt trois mètres carrés nonante six décimètres carrés (623,96 m²)

-au premier étage : un plateau modulable de bureaux avec sanitaires d'une superficie de quatre cent nonante trois mètres carrés quarante cinq décimètres carrés (493,45 m²) outre la terrasse

-au deuxième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de quatre cent nonante trois mètres carrés quarante cinq décimètres carrés (493,45 m²)

-au troisième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de cent quatre vingt cinq mètres carrés septante six décimètres carrés (185,76 m²) avec terrasse

-au quatrième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de cent quatre vingt deux mètres carrés nonante deux décimètres carrés (182,92m²)

-au cinquième étage : un local technique d'une superficie de soixante quatre mètres carrés cinquante neuf décimètres carrés (64,59 m²)

-l'escalier et sa cage, les deux ascenseurs, leur cage et leur mécanisme

-l'alimentation en énergie, eau pour l'unité; les disconnecteurs particuliers à l'unité, les canalisations d'eau, d'électricité, de chutes d'eaux

usées, résiduelles et pluviales propres à l'unité avec ses sterputs, chambres de visites, pompes et accessoires propres à l'unité

-la toiture, les gaines, ventilations et autres conduits et appareillages, soupiraux, système de protection et lutte contre l'incendie propres à l'unité

-les façades, ornements, balcons, terrasses et peintures de l'unité

-le système de chauffage et de conditionnement d'air éventuel

Comme il sera dit ci-après, le constructeur et ensuite le propriétaire de l'unité se réserve le droit de vendre le bien par plateaux et dès lors que créer des parties communes spéciales à l'intérieur de l'unité sept et de ventiler entre ces plateaux les parties communes générales qui ont été attribuées à l'unité sept.

CHAPITRE II: DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES:

La Résidence "Vertbois-Prémontrés phase II" comprend:

A/ des parties communes générales à tout le complexe [c'est-à-dire aux deux Phases (I et II)] :

-le local transformateur avec sa ventilation et son aménagement conforme aux plans des sociétés distributrices;

-l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade;

-l'esplanade destinée à devenir place publique et le passage commun y donnant accès avec le volet roulant de fermeture et les revêtements de sols.

-les disconnecteurs généraux;

-les bassins d'orage avec leur pompe éventuelle et canalisations (deux bassins sont situés dans le complexe et un troisième bassin d'orage est utilisable par servitude comme dit au titre VII)

-La totalité de l'assiette du trottoir privatif à usage du public à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés

-et en général, tout ce qui est à usage de tout le complexe phases I et II.

B/ des parties communes générales aux deux entités (Résidence et Garage collectif) de la phase II :

-la totalité du terrain d'assiette de la Phase II pour une superficie mesurée de deux mille cent nonante sept mètres carrés (2197 m2)

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

-et en général, tout ce qui est à usage de toute la phase II

C/ des parties communes spéciales à chaque unité de l'Entité Résidence de la Phase II

Ces parties communes seront déterminées lors de l'obtention du

permis d'urbanisme de l'unité cinq ou en cas de mise sous le régime de la copropriété des plateaux des unités six ou sept.

D/ des parties communes générales aux garages des deux phases

-La rampe d'accès avec son revêtement de sol et les enduits éventuels des murs et plafonds, avec ses dégagements, les accès aux sous-sols inférieurs, les aires de manoeuvres avec revêtement, les éventuelles installations particulières d'électricité et/ou d'eau, 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.

-La porte et son mécanisme avec appareillage et système d'ouverture/fermeture.

-Les deux escaliers et leur cage et leur porte, les deux ascenceurs avec leur cage, leur porte et leur mécanisme.

-Le local technique du premier sous –sol; le local-réserve du deuxième sous-sol et le local-réserve du troisième sous-sol.

TITRE IV: MODIFICATIONS AUX PLANS ET A L'ACTE DE BASE-CONSISTANCE DES LOTS PRIVES - 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 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; d'affecter certaines parties communes à usage privatif (telle la part 5 à usage de jardin).

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 et appareillages communs à tout ou partie des lots prives.

4°/le droit d'augmenter le nombre des étages 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 d'emplacements pour garages notamment pour créer des caves ou réserves supplémentaires ou aménager certains emplacements en boxes fermes.

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; 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 quotes-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 quotes-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 de 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.

Si tel devait être le cas, l'accord unanime des copropriétaire serait requis, sans préjudice à la modification des quotes-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 à l'exception de ce qui suit :

-tout propriétaire de l'unité 6 ou de l'unité 7 pourra organiser la division de l'unité, créer des parties communes spéciales à cette unité et ventiler entre les parties privatives créées, les quotités dans les parties communes spéciales qui ont été attribuées à l'unité en vertu du présent acte et ainsi dresser un acte de base complémentaire authentique afférent à l'organisation de cette unité qui devra s'intégrer parfaitement dans le présent acte de base.

-le constructeur pourra, dès l'obtention du permis d'urbanisme afférent à l'unité 5, dresser un acte de base complémentaire organisant la copropriété au sein de cette unité et ventilant entre les parties privatives, les quotités qui ont été attribuées à cette unité dans les parties communes générales; cet acte authentique devra s'intégrer parfaitement dans le présent acte de base sans y déroger.

CHAPITRE II - MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE

Outre ce qui a été déjà dit ci-avant, et en ce qui concerne l'unité 5 et le parking, la comparante déclare réserver a son profit exclusif le droit:

1-de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement ou bureau à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements ou bureaux 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. 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 ni à la solidité de la construction, au bon voisinage, 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 des 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.

Remarque : Tant que les unités 6 et/ou 7 ne seront pas elles-même divisées, leur propriétaire pourra faire les modifications qu'il jugera, au sein de son unité, sans pour autant nuire à la structure, solidité et esthétique du complexe et pour autant que ces modifications n'entrainent pas de répercussion sur la ventilation des quotités attribuées auxdites unités dans les parties communes.

CHAPITRE III: MANDAT

La comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis *en* exécution des droits qu'elle 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 et tout propriétaire voisin.

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.

Il sera possible à l'Acquéreur des deux appartements d'un même plateau au même étage de disposer de la jouissance exclusive du palier commun de cet étage situé face à l'ascenseur jusqu'au mur et à la porte donnant sur l'escalier à usage commun, à condition de supporter toutes les charges afférentes à cette jouissance exclusive; ce palier restera toutefois partie commune et cette jouissance exclusive n'entraînera aucune modification dans la description des parties privatives et communes ni dans les quotités.

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 et 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 XI de l'Acte de Base).

Remarque :Tant que les unités 6 et/ou 7 ne seront pas elles-même divisées, leur propriétaire pourra faire les modifications qu'il jugera, au sein de son unité, sans pour autant nuire à la structure, solidité et esthétique du

complexe et pour autant que ces modifications n'entrainent pas de répercussion sur la ventilation des quotités attribuées auxdites unités dans les parties communes.

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 regi outre par 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 du permis d'urbanisme qui sera délivré pour l'unité 5, soit des ventilations opérées au sein des unités 6 ou 7; 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 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) 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).

I.- 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 chapitre 1 du 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 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 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 des 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, ayant-droits 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 ayant-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.

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 XI 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 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 diminution de certaines quotités générales en fonction d'extensions vers d'autre phases ultérieures éventuelles.

Il existe:

A/ des parties communes générales à tout le complexe c'est à dire 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 dont cent mille/deux cent millièmes sont attribués à la phase II et répartis comme suit :

ENTITE GARAGES PHASE II:

premier sous-sol:
-dix emplacements numérotés de 1.78 à 1.87:
deux cent dix/deux cent millièmes par emplacement soit
deux mille cent/deux cent millièmes: 2.100/200.000°

-cinquante et un emplacements numérotés de 1.27 à 1.77:
cent quatre vingt deux/deux cent millièmes par emplacement
soit neuf mille deux cent quatre vingt deux/deux cent millièmes : 9.282/200.000°
-deux emplacements doubles numérotés de 1.23-24 et 1.25-26:
deux cent septante trois/deux cent millièmes par emplacement double
soit cinq cent quarante six/deux cent millièmes :546/200.000°

deuxième sous-sol:
-dix emplacements numérotés de 2.1 à 2.10:
soixante six/deux cent millièmes par emplacement soit
six cent soixante/deux cent millièmes : 660/200.000°
-cinquante quatre emplacements numérotés de 2.17 à 2.70:
quarante et un/deux cent millièmes par emplacement soit
deux mille deux cent quatorze/deux cent millièmes : 2.214/200.000°

Troisième sous-sol:
-dix emplacements numérotés de 3.1 à 3.10:
soixante six/deux cent millièmes par emplacement soit
six cent soixante/deux cent millièmes : 660/200.000°
-cinquante six emplacements numérotés de 3.17 à 3.72:
quarante et un/deux cent millièmes par emplacement soit
deux mille deux cent nonante six/deux cent millièmes : 2.296/200.000°

Total de l'entité garage : dix sept mille sept cent cinquante huit/deux cent millièmes 17.758/200.000°

ENTITE RESIDENCE PHASE II:

unité 5: dix huit mille trois cent soixante cinq/deux cent millièmes :18.365/200.000°

unité 6: vingt sept mille six cent quatre/deux cent millièmes 27.604/200.000°

unité 7: trente six mille deux cent septante trois/deux cent millièmes 36.273/200.000°

Total de l'entité résidence : quatre vingt deux mille deux cent quarante deux/deux cent millièmes 82.242/200.000°

Total des deux entités de la phase II : cent mille/ deux cent millièmes 100.000/200.000 °

B/ des parties communes générales au deux entités de la Phase II:
ou "PCG Phase II"

Elles sont divisées en cent mille/cent millièmes répartis de la manière suivante :

ENTITE GARAGES :

premier sous-sol:
-dix emplacements numérotés de 1.78 à 1.87:
deux cent dix/cent millièmes par emplacement soit
deux mille cent/cent millièmes: 2.100/100.00°
-cinquante et un emplacements numérotés de 1.27 à 1.77:
cent quatre vingt deux/cent millièmes par emplacement
soit neuf mille deux cent quatre vingt deux/cent millièmes : 9.282/100.000°
-deux emplacements doubles numérotés 1.23-24 et 1.25-26:
deux cent septante trois/cent millièmes par emplacement double
soit cinq cent quarante six/cent millièmes :546/100.000°

deuxième sous-sol:
-dix emplacements numérotés de 2.1 à 2.10:
soixante six/cent millièmes par emplacement soit
six cent soixante/cent millièmes : 660/100.000°
-cinquante quatre emplacements numérotés de 2.17 à 2.70:
quarante et un/cent millièmes par emplacement soit
deux mille deux cent quatorze/cent millièmes : 2.214/100.000°

Troisième sous-sol:
-dix emplacements numérotés de 3.1 à 3.10:
soixante six/cent millièmes par emplacement soit
six cent soixante/cent millièmes : 660/100.000°
-cinquante six emplacements numérotés de 3.17 à 3.72:
quarante et un/cent millièmes par emplacement soit
deux mille deux cent nonante six/cent millièmes : 2.296/100.000°

Total de l'entité garage : dix sept mille sept cent cinquante huit/cent millièmes 17.758/100.000°

ENTITE RESIDENCE:

unité 5: dix huit mille trois cent soixante cinq/cent millièmes :18.365/100.000°
unité 6: vingt sept mille six cent quatre/cent millièmes 27.604/100.000°
unité 7: trente six mille deux cent septante trois/cent millièmes 36.273/100.000°

Total de l'entité résidence : quatre vingt deux mille deux cent quarante deux/cent millièmes 82.242/100.000°

Total des deux entités : cent mille/ cent millièmes 100.000/100.000 °

C/ des parties communes spéciales à chaque unité:
à définir ultérieurement lors d'acte de base complémentaire

D/des parties communes générales aux garages des deux phases :
en abrégé "PCG garages"

elles sont divisées en cinquante mille/cinquante millièmes répartis de la manière suivante :

au premier sous-sol :
-dix emplacements numérotés de 1.78 à 1.87: quatre cent quarante six/cinquante millièmes par emplacement, soit quatre mille quatre cent soixante/cinquante millièmes 4.460/50.000°
-cinquante et un emplacements numérotés 1.27 à 1.77: trois cent quatre vingt six/cinquante millièmes par emplacement, soit dix neuf mille six cent quatre vingt six/cinquante millièmes 19.686/50.000°
-deux emplacements doubles numérotés 1.23-24 et 1.25-26: cinq cent quatre vingts/cinquante millièmes par emplacement double soit onze cent soixante/cinquante millièmes 1.160/50.000°

au deuxième sous-sol:
-dix emplacements numérotés 2.1 à 2.10: cent quarante et un/cinquante millièmes par emplacement, soit mille quatre cent dix /cinquante millièmes 1.410/50.000°
-cinquante quatre emplacements numérotés 2.17 à 2.70: quatre vingt sept/cinquante millièmes par emplacement, soit quatre mille six cent nonante huit/cinquante millièmes 4.698/50.000°

au troisième sous-sol:
-dix emplacements n°3.1 à 3.10: cent quarante et un/cinquante millièmes par emplacement soit mille quatre cent dix /cinquante millièmes 1.410/50.000°
-cinquante six emplacements numérotés 3.17 à 3.72: quatre vingt sept/cinquante millièmes par emplacement soit quatre mille huit cent septante deux/cinquante millièmes 4.872/50.000°

Total des garages de la phase II: trente sept mille six cent nonante six/cinquante millièmes 37.696/50.000°

Un tableau récapitulatif des quotités dans les parties communes sera annexé au présent acte.

TITRE VI: PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I - DEFINITION.

Il a été décidé de vendre les unités de bureaux 6 et 7 en un seul bloc, tandis que l'unité 5 sera en principe vendue appartement par appartement et un acte de base interne sera rédigé lors de l'obtention du permis d'urbanisme.
Il est déjà prévu que si les unités 6 et 7 étaient vendues plateau par plateau et lorsque l'unité 5 sera érigée, seront, 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 XI 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 XI du présent acte et en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades (et plus précisément des vitres) 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.

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 –bassin d'orage:

le terrain restant la propriété de , repris sous partie de la part 6 délimité par les points I J K 95 I pour une superficie de dix huit mètres carrés au plan dressé par le géomètre le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf dont question ci-avant est grevé d'une servitude d'écoulement des eaux au profit du complexe Vertbois-Prémontrés phase I et phase II repris aux plans dressés par ledit géomètre respectivement le quatorze octobre mil neuf cent nonante sept (resté annexé à l'acte du dix sept novembre mil neuf cent nonante sept) pour une superficie de douze cent deux mètres carrés et le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf sous parts 1 2 3 4 5 pour une superficie de deux mille cent nonante sept mètres carrés ci-annexé : un bassin d'orage permettant de récolter les eaux pluviales du complexe sera construit aux frais de la copropriété en sous-sol du terrain délimité sous I J K 95 I restant appartenir à ; tous les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction afférents audit bassin resteront à charge de la copropriété Vertbois-Prémontrés. L'accès au bassin s'effectuera par le premier sous-sol du complexe (la zone d'accès étant reprise sous hachurés noirs et blancs au plan des architectes).

Il est dès à présent prévu que le propriétaire du bien repris sous part 6 et n°1416D3 (actuellement propriété de) au plan du géomètre Oudkerk, pourra se raccorder, sans indemnité, au bassin d'orage; il supportera tous les frais d'augmentation de capacité et de raccordements y afférents et participera aux frais d'entretien, réparation et reconstruction éventuelle dudit bassin au prorata de la superficie des toitures.

-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, logements 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 à tous locaux communs.

-toutes servitudes entre les phases I et II et entre les entités et notamment:

servitudes réciproques d'accès aux emplacements privatifs de garages, aux ascenseurs (se trouvant dans la phase I unité 4) et aux escaliers déservant les garages (l'un se trouvant dans la part 1 et l'autre dans la part 5 au plan du géomètre ci-annexé)

servitudes réciproques d'accès aux parties communes générales

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 aout; 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 ou 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.

D./servitudes vis à vis de la propriété voisine appartenant à la

Comme repris in extenso au titre I chapitre I points 3 et 4, des servitudes de passages et de vues grèvent le rez de chaussée et le sous-sol du complexe au profit du fonds voisin appartenant à la Pour la participation aux charges y relatives, il est renvoyé tant au titre I du présent acte de base qu'au règlement de copropriété.

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 et 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 à577-14 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 II)".

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

Paragraphe A./

En général 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 (8O%) 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 on

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 seront annexées à l'acte de base qui régira l'unité 5.

TITRE XIII : DISPOSITIONS FINALES

A. Dispositions transitoires

Toute disposition des présents acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur qui serait ou deviendrait contraire à une disposition légale impérative sera considérée comme nulle de plein droit.

B. Frais de l'acte de base

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur seront supportés par les propriétaires des lots privés au prorata de leurs quotités dans les parties communes aux deux entités de la phase II.

C.Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription pour quoi que ce soit lors de la transcription des présentes.

XXXXXXXXXXXX

Et d'un même contexte, les comparants nous ont déclaré arrêter comme suit le règlement de copropriété.

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 II. 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 II" 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 - PHASE II appartient à l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

Les copropriétaires de chacune des unités 5, 6 et 7 (parts 1, 2 et 3 au plan du géomètre) 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 des deux entités de la Résidence VERTBOIS PREMONTRES PHASE II, 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 , 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 colloques 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.

La 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-arts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assembleé 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 (unique pour les deux Phases)

La gérance de l'ensemble immobilier VERTBOIS PREMONTRES PHASE II 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.

Le syndic est unique pour les Phases I et II.

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.

Disposition transitoire:

Exceptionnellement , le premier syndic sera désigné par

Son mandat, qui expirera de plein droit lors de la première assemblée générale, des deux phases, pourra être renouvelé pour une période de deux ans maximum par décision de l'assemblée générale comme dit ci-dessusSi le premier mandat du syndic n'était pas renouvelé lors de la première assemblée générale, il lui serait dû un dédit équivalent à six mois d'honoraires pour le dédommager des frais de "mise en route" de la gérance du complexe: ce dédit incomberait pour moitié à l'association des copropriétaires et pour moitié à

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 *éventuel* 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 quiconque, 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 simple; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétent 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.

Section IV - Conseil de gérance

Article 11 bis: 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 II, 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 délibérera valablement à la majorité absolue.

L'assemblée pourra aussi nommer un conseil de gérance pour chaque unité ainsi que pour l'entité garages

Un conseil général de gérance pourra être établi pour l'ensemble des phases I et II, dont les membres seront les présidents des conseils de gérance de chaque entité et/ou de chaque phase.

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 :

1) les charges communes générales à tout le complexe, soit aux deux phases (I et II)
2) les charges communes générales à la phase II, qui comprennent:
   *les charges communes générales aux deux entités (Résidence et Garage collectif)
   *charges communes spéciales à chaque unité de l'entité Résidence
3) les charges communes générales aux garages des deux phases (I et II).

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.

1) CHARGES COMMUNES GENERALES AUX DEUX PHASES:

Les charges communes générales à tout le complexe, soit aux deux phases seront divisées en deux cent mille/deux cent millièmes (200.000/200.000èmes) se répartissant en cent mille/deux cent millièmes (100.000/200.000èmes) pour la phase I et cent mille/deux cent millièmes (100.000/200.000èmes) pour la phase II.

La répartition des charges communes générales aux deux phases est mentionnée, pour la Phase II, au Titre V de la Première Partie (acte de base) relatif aux parties communes.

2) CHARGES COMMUNES GENERALES A LA PHASE II:

* Les charges communes générales aux deux entités de la phase II sont divisées en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000èmes) se répartissant selon les quotités établies pour les parties communes au Titre V de la Première Partie (acte de base).

* Les éventuelles charges communes spéciales à chaque unité de l'entité Résidence de la phase II seront déterminées ultérieurement lors la confection d'un acte de base complémentaire éventuel.

3) CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES AUX GARAGES DES DEUX PHASES

Elles sont divisées en cinquante mille/cinquante millièmes (50.000/50.000èmes) se répartissant selon les quotités établies pour les parties

communes au Titre V de la Première Partie (acte de base), sauf ce qui est dit ci-après :

Remarque concernant les charges du Garage Collectif:

Compte tenu de l'existence d'une servitude de passage au profit de la propriété (parking) de la société "SERVICES PROMOTION INITIATIVES EN PROVINCE DE LIEGE" en abrégé "S.P.I.+" à charge de partie du bien objet des présentes, pour permettre au personnel de la SPI+" d'accéder à son futur parking souterrain, telle que cette servitude est décrite au Titre VII de l'acte de base, la SPI+ intervient dans toutes les charges relatives au garage collectif en ce compris les réparations courantes, les consommations et l'entretien de ladite servitude, et caetera... mais à l'exception de celles relatives aux éléments de structure (ascenseurs, étanchéité autre que la dalle de l'esplanade, toiture)- à concurrence -forfaitairement- de vingt-cinq/deux cent cinquante troisièmes (25/253èmes).

Il en résulte que chaque propriétaire d'emplacement interviendra:

- dans toutes les charges du garage collectif hors éléments de structure à raison de un/deux cent cinquante troisième (1/253èmes) par emplacement
- dans les charges relatives à tous les éléments de structure (ascenseurs. étanchéité autre que la dalle de l'esplanade, toiture) à raison de leur participation dans les parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (ou "PCG Garage"), calculées en cinquante millièmes (50.000ièmes), conformément au tableau annexé à l'acte de base

Article 13 Définition (non exhaustive) des charges communes

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

Sont 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, de l'acte de base telles notamment celles qui se rapportent au transformateur, à l'étanchéité de la dalle de l'esplanade, au passage commun, au trottoir à usage du public avec le volet ou toute fermeture adéquate, aux bassins d'orage avec pompes et canalisations, aux disconnecteurs généraux avec canalisations et toutes parties communes générales à la phase I qui feraient l'objet d'extension vers la phase II; en tenant compte de la participation de la "SPI +" dans l'entretien d'une partie de l'esplanade, conformément à l'acte d'échange avec constitution de servitudes susvanté du douze février mil neuf cent nonante huit concernant la phase II;

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

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

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

B) Charges communes générales à la phase II:

1) Charges communes générales aux deux entités (Résidence et Garage collectif)

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

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 II

reprises au titre III de l'acte de base, telles notamment les fondations, l'ossature, les murs de refond, 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;

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

c) toutes indemnités éventuellement dues à et 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 *(sauf pour les unités 6 et 7)*.

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. "

2) Charges communes spéciales à chaque unité de la Résidence

Pourront notamment être considérées comme charges communes spéciales à chaque unité de l'entité Résidence, et ce, au plus tôt, après obtention du permis d'urbanisme concernant l'unité 5 ou en cas de mise sous régime de la copropriété des unités 6 et/ou 7:

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales à chaque unité qui seraient reprises au titre III chapitre II 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, les 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.

Remarque : un ou plusieurs lots à usage de bureaux pourront être équipés, avec l'accord de 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, s'il en est.

C) Charges communes générales aux garages des deux phases

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 II D/ et notamment la rampe, la porte et son mécanisme, l'aire de manoeuvre, revêtement de sol, enduits des murs et plafonds, canalisation;

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

c) toutes indemnités éventuellement dues à ou 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;

f) toutes installations de lutte contre l'incendie.

Ces charges communes générales à l'entité Garage collectif des deux Phases se répartissent en principe en cinquante millièmes (50.000èmes) et sont supportées selon les quotités établies au tableau ci-annexé.

Toutefois, compte tenu de l'existence de la servitude de passage au profit de la "S.P.I.+" celle-ci intervient dans les toutes charges relatives au garage collectif, sauf celles relatives aux éléments de structure (ascenseurs, étanchéité autre que la dalle de l'esplanade, toiture), à concurrence -forfaitairement- de vingt-cinq/deux cent cinquante troisièmes (25/253èmes).

Il en résulte que ces charges seront supportées comme précisé à l'article 12, 3) (Remarque) ci-dessus, savoir:

a) chaque propriétaire d'emplacement interviendra:
- dans les charges relatives à tous les éléments de structure (ascenseurs, étanchéité autre que la dalle de l'esplanade, toiture) à raison de sa participation dans les parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (ou "PCG Garage"), calculées en cinquante millièmes (50.000ièmes), conformément au tableau annexé à l'acte de base
- et dans toutes les autres charges du Garage collectif à raison de un/deux cent cinquante troisième (1/253èmes) par emplacement

b) en outre, la "SPI+" supportera toujours un forfait de vingt-cinq/deux cent cinquante troisièmes (25/253èmes) dans ces mêmes autres charges (hors celles relatives aux éléments de structure).

Remarque importante : si un propriétaire d'emplacement n'est pas propriétaire d'un appartement, d'un bureau ou d'un lot privatif dans l'entité Résidence de l'une des Phases, il ne pourra pas utiliser les cages d'escalier et ascenseurs des unités 1 à 7. Il ne pourra utiliser que la sortie générale du Garage collectif à la limite de l'Unité 4 (deux ascenseurs avec cage et porte) ou les sorties de la Phase II.

Les usagers de la "SPI+" non propriétaires d'emplacement ne pourront utiliser aucun de ces accès et sorties."

Article 14 - Chauffage - consommation d'eau et électricité

Si tout ou partie de l'entité Résidence devait être équipée d'une installation de chauffage central, le syndic calculerait les frais de consommation de chaque propriétaire à l'aide des compteurs établis dans chaque bien privatif.

Chaque appartement, bureau, commerce pourra être équipé d'un compteur individuel d'eau et électricité.

Article 15 - 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.

La 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.

Section II - Réparations

Article 16 - 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.... à condition de ne pas dépasser un montant maximum de cent mille francs (100.000 frs) par réparation.

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 délibérera valablement à la majorité absolue.

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

Article 17 - Obligation des propriétaires ou occupants -

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles qui traversent 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 effectué 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.

Les copropriétaires donnent -et au besoin ceci constitue un mandat contractuel- au syndic, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état de choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

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

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

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échaffaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et ravalage des façades, la réparation des toitures, terrasses et caetera...

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

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

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

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives.

CHAPITRE III - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

Article 18 - Relevés des comptes

Le syndic tient la comptabilité de l'indivision tant pour l'ensemble de la phase II 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 la Banque de La Poste 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 à l'exigibilité du

principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

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

Article 19 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais d'éclairage des parties communes, frais de gérance ou d'entretien, il pourra être constitué quatre fonds de roulement (soit un pour chaque unité de l'entité résidence et un pour l'entité garage) qui seront alimentés 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 20 - Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué quatre fonds de réserve (soit un pour chaque unité de l'entité résidence et un pour l'entité garage) destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la pose d'une nouvelle chape de toiture, le ravalement des façades ou le revêtement des aires d'accès.

Ces fonds seront alimentés par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations et leurs hauteurs seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires qui donnera également les directives pour leurs placements.

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

Article 21 - Indivision - Usufruit / nue-propriété

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

Article 22 - Mesures de contrainte

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

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants.

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

Le syndic, dans le cadre des mesures extra-judiciaires qu'il pourra rendre~ est notamment autorisé :

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

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

Article 23 - Paiement des relevés

A l'exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans

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

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

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

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

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

Article 24 - Rapports avec les locataires

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

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

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

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

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

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

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

Article 25 - Bonification d'intérêts

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

Article 26 - Recettes communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété, elles reviendront aux copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans la copropriété.

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

CHAPITRE IV - MUTATION DE BIENS PRIVES

Article 27 - Liste des copropriétaires

Le syndic tient à jour la liste de tous les propriétaires.

Toute mutation dans la propriété d'un bien privé doit lui être signalée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date. Jusqu'à ce moment, l'ancien propriétaire ou les ayants-droit du propriétaire décède, tenus solidairement ou

indivisiblement, sont obliges aux charges communes afférentes au bien loué.

Article 28 - 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'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic,

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

Article 29 - Emplacements-garages

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 30 - 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 31 - Modifications aux parties communes

Sous réserve des stipulations du titre IV et de ce qui est dit à l'article 34 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 32 - 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 détermines de commun accord entre eux ou, à défaut, par le règlement d'ordre intérieur.

Article 33 - 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 34 - 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, dans le cas d'un chauffage collectif, 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.

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 ou dans les locaux techniques appropriés.

Article 35 - Destination des biens privés

Unités 6 et 7: Tous les locaux de ces unités sont actuellement à usage de bureaux avec leurs locaux techniques.

Unité 5: Les locaux du rez de chaussée pourront être affectés à usage de commerce ou à usage de bureau et généralement tout ce qui est autorisé par les autorités et administrations compétentes. En principe, tous les appartements des étages seront 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 seront 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.

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 36 - 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 concernée, statuant dans les conditions prévues au titre XI du présent acte de base. 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 (éléments non compris dans l'entreprise Solico).

Article 37 - 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 38 - 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 (éléments non compris dans l'entreprise Solico).

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 39 - De la responsabilité en genéral

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 coefficients 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 40 - 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'ascenseur.

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'excèdent d'indemnité qui pourrait lui être allouée et en disposera à son gré.

Article 41 - 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 42 - 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 copropriétaire délégué 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 43 - 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'excèdent 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 des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux stipulé ci-avant 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 visé ci-dessus.

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

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

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

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

Article 44 - Destruction de l' immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision

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

La décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur limitation 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 chapitre 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 45 - 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 46 - 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 47 - 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 49 - 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.

(suivent les signatures et la mention de l'enregistrement)

RESIDENCE VERTBOIS PREMONTRES PHASE II

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Tant que les unités 6 et/ou 7 ne seront pas elles-mêmes divisées, le règlement d'ordre intérieur sera limité aux dispositions ci-après.

Un règlement d'ordre intérieur sera en outre annexé à l'acte de base qui régira l'unité 5.

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.

Article 2 - 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 3 - Fermeture des portes d'entrée et grille

Le Syndic devra veiller à faire fermer la grille du passage menant à l'esplanade à vingt-deux heures ou une autre heure décidée par l'assemblée générale.

Article 4 - 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.

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 affecté uniquement à des véhicules privés, sous peine de résolution du bail et sans préjudice à tous dommages et intérêts.

Article 5 - 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.

Article 6 - 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 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 onze octobre mil neuf cent nonante neuf

Pour être annexé à l'acte de base et au règlement de copropriété de la RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES-PHASE II.

RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES PHASE II

Tableau des quotités

	PCG 2 phases X/200.000°	PCG phase II X/100.000°	PCG garages des 2 phases X/50.000°
1°sous-sol:			
2 garages doubles n°1.23-24 et 1.25-26, chacun	273	273	580
51 garages n°1.27 à 1.77, chacun	182	182	386
10 garages n°1.78 à 1.87, chacun	210	210	446
2°sous-sol:			
10 garages n°2.1 à 2.10, chacun	66	66	141
54 garages n°2.17 à 2.70, chacun	41	41	87
3°sous-sol:			
10 garages n°3.1 à 3.10, chacun	66	66	141
56 garages n°3.17 à 3.72, chacun	41	41	87
unité 5 Rez Nord	18.365	18.365	/
unité 6 SHAP	27.604	27.604	/
unité 7 Boerner	36.273	36.273	/
Total	100.000	100.000	37.696

TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE - ACTE DE BASE

TITRE I – GENERALITES :

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

CHAPITRE II: DECLARATION D'INTENTION - PLANS – PERMIS

a. Déclaration d'intention

b. Plans et permis d'urbanisme.

TITRE II - DIVISION DE LA PHASE II EN ENTITES

CHAPITRE 1: PRÉAMBULE:

CHAPITRE II: DESCRIPTION DE L'ASSIETTE DE CHAQUE UNITE

TITRE III- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

CHAPITRE I : DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

ENTITE GARAGE
ENTITE RESIDENCE

CHAPITRE II: DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES:

A/ des parties communes générales à tout le complexe [c'est-à-dire aux deux Phases (I et II)] :

B/ des parties communes générales aux deux entités (Résidence et Garage collectif) de la phase II :

C/ des parties communes spéciales à chaque unité de l'Entité Résidence de la Phase II

D/ des parties communes générales aux garages des deux phases

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

CHAPITRE I - MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX PLANS.

CHAPITRE II - MODIFICATIONS EVENTUELLES A 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.

CHAPITRE II - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE III- STATUT DES CHOSES COMMUNES.

CHAPITRE IV - REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE

A/ des parties communes générales à tout le complexe c'est à dire aux deux Phases I et II (et autres phases ultérieures éventuelles):
B/ des parties communes générales au deux entités de la Phase II:
C/ des parties communes spéciales à chaque unité:
D/des parties communes générales aux garages des deux phases :

TITRE VI: PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I - DEFINITION.

CHAPITRE II - STATUT DES PARTIES OU CHOSES PRIVATIVES

TITRE VII: SERVITUDES – OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

A./ Servitudes du père de famille

B./ Servitudes conventionnelles

C./ Obligations et dispositions diverses

D./servitudes vis à vis de la propriété voisine appartenant à la S.P.I.

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

TITRE XIII : DISPOSITIONS FINALES

A. Dispositions transitoires

B. Frais de l'acte de base

C.Dispense d'inscription d'office

DEUXIEME PARTIE – REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE

section I Généralités

section II Assemblée générale

section III Syndic

section IV Conseil de gérance

CHAPITRE II CHARGES COMMUNES

section I Charges communes en général

section II Réparations

CHAPITRE III REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

CHAPITRE IV MUTATION DE BIENS PRIVES

CHAPITRE V DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET AUX PARTIES PRIVATIVES

A. Parties communes

B. Parties privatives

CHAPITRE VI RESPONSABILITE ASSURANCE DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE

CHAPITRE VII RECOURS

ANNEXES
-tableau des quotités
-règlement d'ordre intérieur

RESIDENCE "VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II)
STATUTS de L'IMMEUBLE
Acte de base complémentaire régissant l'unité 5

L'AN DEUX MIL DEUX
Le huit février
Devant Nous, Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS, Notaires à Liège, la minute des présentes restant au protocole du premier nommé.

A COMPARU

La société anonyme «
", ayant son siège social à , inscrite au registre de commerce de sous le numéro et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro
Société constituée suivant acte reçu par Maître Léon DIEUDONNE, Notaire à Liège, publié aux Annexes du Moniteur belge des sous le numéro dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Philippe Labé, soussigné en date du publié aux Annexes du Moniteur belge du
Ci-après nommée " "
Ici représentée, conformément à l'article 12 des statuts, par deux administrateurs:
- Monsieur administrateur-délégué, demeurant à éélu en qualité d'administrateur par l'assemblée générale du quinze avril mil neuf cent nonante-sept, publiée aux annexes du Moniteur belge du trente avril mil neuf cent nonante-sept, sous le numéro
- Madame , épouse de Monsieur , demeurant à réélue en qualité d'administrateur par l'assemblée générale du publiée aux Annexes du Moniteur Belge du

LAQUELLE société a requis les notaires d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

La société expose que :

1. Aux termes d'un acte reçu par les notaires soussignés en date du quinze décembre mil neuf cent nonante sept, la comparante a formé le projet, après démolition des constructions existantes, d'ériger, à ses frais, risques et périls, en plusieurs phases, 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) sur le bien suivant étant sa propriété:

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 de deux mille neuf cent quatre mètres carrés (2.904 m2) et une superficie mesurée totale nette -emprise en façade 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, , à Liège, en date du quatorze octobre mil neuf cent nonante sept.

2. L'acte prérappelé du quinze décembre mil neuf cent nonante sept transcrit à Liège I le trente décembre mil neuf cent nonante sept volume 6232 n°17 a eu pour objet exclusif de dresser les statuts de la phase I d'une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (I.2O2 m2) se composant de quatre Unités et d'un solde de terrain affecté à un passage public et une partie de l'esplanade tel que repris au plan dressé par le géomètre André Outkerk, de Liège, le quatorze octobre mil neuf cent nonante sept.
Cette phase I a été répartie en :
- une Entité Résidentielle se composant de quatre immeubles bâtis
- une Entité garage collectif comportant deux niveaux d'emplacements pour voitures en sous-sol.

3. Aux termes d'un acte d'échange reçu par Monsieur
en date
intervenu entre la comparante et la Société coopérative à responsabilité limitée " ' en abrégé " ", à a cédé deux cent quarante mètres carrés de terrain et en contre échange la lui a cédé sept cent vingt deux mètres carrés tels que repris au plan dressé par le géomètre le sept novembre mil neuf cent nonante sept.

4. Aux termes d'un acte intervenu entre la t la comparante en date du vingt quatre juin mil neuf cent nonante neuf, il a été convenu de modifier les servitudes constituées dans l'acte du douze février mil neuf cent nonante-huit et de constituer de nouvelles servitudes.

5. L'acte de base de la phase I reçu par les notaires soussignés le quinze décembre mil neuf cent nonante sept a été modifié par acte reçu par les notaires soussignés le onze octobre mil neuf cent nonante neuf et il a été rectifié par acte reçu par le notaire Jean Louis Jeghers le vingt cinq septembre deux mil un.

6. L'acte de base de la phase II a été reçu par les notaires soussignés le onze octobre mil neuf cent nonante neuf.
Aux termes dudit acte, a mis sous le régime de la copropriété et indivision forcée le terrain suivant :

VILLE DE LIEGE TROISIEME DIVISION LIEGE:

Un vaste terrain donnant sur les rue des Prémontrés et rue du Vertbois, cadastré ou l'ayant été section A n°1416V2, et partie des numéros 1416^{E}3 et 1416Y2 pour une superficie mesurée de deux mille cent nonante sept mètres carrés tel que repris sous liseré jaune et parts un, deux, trois, quatre et cinq au plan dressé par le géomètre Oudkerk le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf (étant la superficie prévue pour la phase II à l'acte de base du quinze décembre mil neuf cent nonante sept tenant compte de l'échange ultérieurement intervenu avec la SPI et dont à déduire la part 6)
Le bien est actuellement cadastré section A partie n°1417T.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du terrain est reprise dans l'acte de base de la phase II reçu par les notaires Labé et Jeghers le onze octobre mil neuf cent nonante neuf transcrit à Liège un le vingt deux octobre suivant volume 6562 n°19.

Cette phase II a été répartie en :

- une Entité garage collectif comportant trois niveaux d'emplacements pour voitures en sous-sol.

- une Entité Bureaux/Résidences se composant de trois immeubles bâtis dénommés unités 5, 6 et 7 dont seules les constructions des unités 6 et 7 avaient alors fait l'objet d'un permis d'urbanisme.

En conséquence, il avait été acté qu'un acte de base complémentaire contenant le permis d'urbanisme, les plans, la ventilation des quotités et la description de l'unité 5 serait ultérieurement réalisé.

CHAPITRE II : DECLARATION D'INTENTION – PLANS – PERMIS- CAHIER DES CHARGES

a) déclaration d'intention.

Ceci exposé, le présent acte a pour objet de compléter l'acte du onze octobre deux mil un contenant les statuts de la phase II de la Résidence Vertbois-Prémontrés en ce qui concerne l'unité 5 érigée sur le terrain d'une superficie de deux cent quarante mètres carrés repris au plan terrier de la phase II dressé par le géomètre André Oudkerk, le vingt trois mars mil neuf cent nonante neuf sous part 1 et figuré sous points 20,51,52,21,20.

Ainsi le présent acte a pour objet de diviser en lots privés l'unité 5 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.

Conformément au titre V de l'acte de base de la phase II dressé le onze octobre mil neuf cent nonante neuf, chacun des lots privés de l'unité 5 possèdera une quote-part dans les parties communes générales (parties communes générales aux deux phases ainsi que parties communes générales à la phase II dont le terrain d'assiette de ladite phase d'une superficie de deux mille cent nonante sept mètres carrés) et des quotités dans les parties communes spéciales qui lui seront affectées.

Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'unité 5 renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes.

b) Plans et permis d'urbanisme.

Au préalable la comparante dépose les documents suivants qui resteront annexés au présent acte et seront transcrits (à l'exception des plans d'architectes):

1) le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège le vingt quatre juin mil neuf cent nonante neuf sous le n°66234
Ainsi que les annexes au dit permis à savoir :
-annexe stipulant *"Nous émettons un avis favorable sur le dossier, le projet s'inscrivant dans la continuité des bâtiments déjà autorisés dans la zone de construction concernée, et du gabarit prévu au P.C.A. 44/4/1 (Moniteur du 13/02/1991).*
Toutefois, il conviendrait de respecter les conditions suivantes :
+respecter les conditions émises par l'IILE, le SSSP, le Service de la Voirie, et de la CCCH dans leurs rapports dont copies ci-jointes.
+ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre.
+toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dont les documents sont joints."
-lettre du dix neuf mai mil neuf cent nonante neuf délivrée par le service des Etablissements Dangereux, Insalubres ou Incommodes-Environnement de la Ville de Liège
-lettre du neuf juin mil neuf cent nonante neuf de l'Echevinat de la gestion territoriale service de la voirie,
-lettre du vingt cinq mai mil neuf cent nonante neuf délivrée par l'Intercomunale d'Incendie de Liège et Environs S.C.R.L.
-lettre du treize octobre mil neuf cent nonante neuf délivrée par l'Echevinat des Services sociaux et de la Famille de la Ville de Liège, commission communale consultative des handicapés
-lettre du dix huit mai mil neuf cent nonante neuf délivrée par l'administration communale de Liège services sociaux et famille service social communal
-les quatre plans dressés par le Collège des 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 annexés au permis de bâtir :
-plan d'implantation et des propriétés n°PB'-00 du dix sept mars mil neuf cent nonante neuf
- plan des coupes et façades n°PU-03 du vingt sept février mil neuf cent nonante neuf
- plan du rez de chaussée n°PU-01 du vingt sept février mil neuf cent nonante neuf
- plan des étages n°PU-O2 du vingt sept février mil neuf cent nonante neuf

2) l'arrêté du ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement en date du vingt sept juillet deux mil accueillant partiellement le recours introduit par le Fonctionnaire délégué, annulant la décision de la Ville de Liège et accordant le permis moyennant le respect des plans modifiés daté du trois

septembre mil neuf cent nonante neuf des articles 414 et suivants du CWATUP et de l'avis de l'IILE du vingt huit mai mil neuf cent nonante neuf
ainsi que ses annexes étant deux plans dressés par le Collège des architectes Daniel LESAGE et Christian SATIN, Architectes à Liège et annexés à l'arrêté :
-plan des coupes façades modifiés n°Ex-01' du trois septembre mil neuf cent nonante neuf
-plan d'implantation et des propriétés n°PB'00 du dix sept mars mil neuf cent nonante neuf
Ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Conseil d'Etat.

3) dix plans d'exécution de la construction non annexés auxdits permis et arrêté, signés par les architectes Lesage-Satin:
-plan du sous-sol n°UNITE-5 01, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan du rez-de-chaussée n°UNITE-5 02, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan du premier étage n°UNITE-5 03, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan des deuxième et troisième étages n°UNITE-5 04, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan du quatrième étage n°UNITE-5 06, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan du cinquième étage n°UNITE-5 07, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan de la toiture n°UNITE-5 08, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan de coupe A/2' n°UNITE-5 09, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan de la façade rue du Vertbois n°UNITE-5 10, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux
-plan de la façade vers patio n°UNITE-5 11, indice A, du vingt cinq janvier deux mil deux

4) l'ancien projet de plan du quatrième étage n°UNITE-5 06, indice D, modifié le vingt et un janvier deux mil deux, non signé par les architectes car non approuvé par les autorités compétentes.
Solico se réserve le droit de demander aux autorités compétentes de remplacer les VELUX en façade avant du quatrième étage par deux terrasses.

c) Cahier des charges

La construction de l'unité 5 sera régie 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; ce cahier est resté annexé à l'acte de dépôt reçu par le notaire Jeghers le quinze décembre mil neuf cent nonante sept.

CHAPITRE III : DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Cette unité se composera de :

-au sous-sol :
neuf caves n°1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, rez 1 (ou a) et rez 2 (ou b).

remarque : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'unité 5.

-au rez de chaussée :

1) rez un (à gauche en regardant l'immeuble) comprenant : un local commercial modulable avec ses sanitaires éventuels et son entrée indépendante; le bien ayant une superficie d'environ nonante sept mètres carrés nonante sept décimètres carrés (97,97 m²)

.

2) rez deux (à droite) comprenant : un local commercial modulable avec ses sanitaires éventuels et son entrée indépendante; le bien ayant une superficie d'environ cent trois mètres carrés vingt neuf décimètres carrés (103,29 m²).

-au premier étage :

1) appartement I1 (à gauche) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher avec grande terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés trente six décimètres carrés (94,36 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10 m²) de terrasse avant et seize mètres carrés vingt sept mètres carrés (16,27 m²) de terrasse arrière

.

2) appartement JI (à droite) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher avec grande terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés treize décimètres carrés (94,13 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10m²) de terrasse avant et seize mètres carrés vingt sept décimètres carrés (16,27 m²) de terrasse arrière.

-au deuxième étage :

1) appartement I2 (à gauche) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés trente six décimètres carrés (94,36 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10 m²) de terrasse avant et quatre mètres carrés trente mètres carrés (4,30 m²) de terrasse arrière.

.2) appartement J2 (à droite) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés treize décimètres carrés (94,13 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10m²) de terrasse avant et quatre mètres carrés trente décimètres carrés (4,30 m²) de terrasse arrière.

-au troisième étage :

1) appartement I3 (à gauche) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés trente six décimètres carrés (94,36 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10 m²) de terrasse avant et quatre mètres carrés trente mètres carrés (4,30 m²) de terrasse arrière.

.

2) appartement J3 (à droite) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés treize

décimètres carrés (94,13 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10m²) de terrasse avant et quatre mètres carrés trente décimètres carrés (4,30 m²) de terrasse arrière.

.

-au quatrième étage :
appartement IJ4 comprenant : hall, cuisine, salle à manger, salon avec terrasse, salle de bains, chambre à coucher n°1 avec terrasse, penderie, WC, hall de nuit, salle de douche, débarras, chambre à coucher n°2 et chambre à coucher n°3; l'appartement ayant une superficie d'environ cent septante et un mètres carrés quatorze décimètres carrés (171,14 m²) outre deux terrasses arrières de respectivement trois mètres carrés septante six décimètres carrés (3,76 m²) et cinq mètres carrés quarante six décimètres carrés (5,46 m²).
remarque : le palier de l'ascenseur, d'une superficie d'environ quatorze mètres carrés vingt six décimètres carrés (14,26 m²) (en sus de la superficie de l'appartement), est privatif à cet étage.

-au cinquième étage :
se réserve le droit éventuel de vendre, en tout ou en partie, le dernier étage qui ne pourra en aucun cas être habitable.

REMARQUE : La composition exacte des appartements/locaux commerciaux sera définie dans le titre de propriété de chaque acquéreur.

CHAPITRE IV : DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Conformément à l'acte de base du onze octobre mil neuf cent nonante neuf, la Résidence "Vertbois-Prémontrés phase II" comprend:

A/ des parties communes générales à tout le complexe [c'est-à-dire aux deux Phases (I et II)].

B/ des parties communes générales aux deux entités (Résidence et Garage collectif) de la phase II .
remarque : il est rappelé, pour autant que de besoin, qu'en fait partie tout le terrain d'assiette de toute la phase II d'une superficie mesurée de deux mille cent nonante sept mètres carrés; le terrain d'assiette de l'unité 5 y est dès lors englobé et n'est pas une partie commune spéciale à l'unité 5.

C/ des parties communes spéciales à chaque unité de l'Entité Résidence de la Phase II.

D/ des parties communes générales aux garages des deux phases.

Seule la description des parties communes spéciales à l'unité 5 doit encore être décrite au présent acte :

1) les parties communes spéciales à l'unité 5 :

-au sous sol : cave compteur à gaz, cave compteur électrique, cave compteur à eau, local poubelle, local chaufferie et son installation de chauffage, réduit entretien, couloirs, dégagement vers le parking.
-au rez de chaussée : hall d'entrée avec ses portes, couloir.
-aux étages : paliers et dégagements.
-en général : l'installation d'éclairage des communs avec minuterie, interrupteurs; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires jusqu'aux parties privatives ou compteurs privatifs, avec leurs accessoires; les canalisations d'eau et d'électricité; les gaines, ventilations, siphons, disconnecteurs, autres conduits, installations, sterfputs, chambres de visite avec pompes, exutoire de fumée et appareillages à l'usage commun de toute l'unité, y compris le matériel de lutte contre l'incendie, les façades, l'alimentation aux énergies, les borniers, les toitures, l'escalier avec sa cage, ses portes coupe-feu et ses paliers

2) les parties communes spéciales à l'unité 5 sauf les locaux du rez de chaussée :
l'ascenseur avec sa cage, ses portes, ses paliers (sauf celui du quatrième étage) et sa machinerie; le parlophone, le combiné de sonneries, les boites aux lettres; les canalisations, gaines, ventilations, installations et conduits éventuels à l'usage commun de l'unité sauf les locaux du rez de chaussée.

remarques : 1) les occupants des commerces ne pourront accéder aux caves et parkings que par l'escalier et ne pourront dès lors pas emprunter l'ascenseur.
2) si les rez de chaussée ne disposent pas d'une boite aux lettres particulière en façade, mais bien d'une boite dans le hall, les boites aux lettres feront partie des parties communes spéciales à l'unité 5.

CHAPITRE V : 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, attachée à chaque lot privé est fixée souverainement et forfaitairement par , compte tenu de la composition définitive des lots privés; elle est établie 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 diminution de certaines quotités générales en fonction d'extensions vers d'autre phases ultérieures éventuelles.

Il existe, conformément aux actes de base des phases I et II prérappelés:

A/ des parties communes générales à tout le complexe c'est à dire aux deux Phases I et II (et autres phases ultérieures éventuelles), ou "PCG 2 Phases"

Elles ont été divisées en deux cent mille/deux cent millièmes dont cent mille/deux cent millièmes ont été attribués à la phase II et dix huit mille trois cent soixante cinq/deux cent millièmes (18.365/200.000°) ont été attribués à l'unité 5.
L'objet du présent acte est de les répartir entre les parties privatives de l'unité 5 comme suit :
rez 1 : mille neuf cent quarante trois/deux cent millièmes (1943/200.000°)
rez 2: deux mille cinquante deux/deux cent millièmes (2052/200.000°)

I1: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
J1: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
I2: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
J2: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
I3: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
J3: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes (1861/200.000°)
IJ4: trois mille deux cent quatre/deux cent millièmes (3204/200.000°)
soit au total : dix huit mille trois cent soixante cinq/deux cent millièmes (18.365/200.000°)

B/ des parties communes générales au deux entités de la Phase II ou "PCG Phase II"

Elles ont été divisées en cent mille/ cent millièmes dont dix huit mille trois cent soixante cinq/cent millièmes (18.365/100.000°) ont été attribués à l'unité 5.
L'objet du présent acte est de les répartir entre les parties privatives de l'unité 5 comme suit :
rez 1 : mille neuf cent quarante trois/cent millièmes (1943/100.000°)
rez 2: deux mille cinquante deux/ cent millièmes (2052/100.000°)
I1: mille huit cent soixante et un/cent millièmes (1861/100.000°)
J1: mille huit cent soixante et un/ cent millièmes (1861/100.000°)
I2: mille huit cent soixante et un/cent millièmes (1861/100.000°)
J2: mille huit cent soixante et un/ cent millièmes (1861/100.000°)
I3: mille huit cent soixante et un/cent millièmes (1861/100.000°)
J3: mille huit cent soixante et un/cent millièmes (1861/100.000°)
IJ4: trois mille deux cent quatre/cent millièmes (3204/100.000°)
soit au total : dix huit mille trois cent soixante cinq/cent millièmes (18.365/100.000°)

C/ des parties communes spéciales à l'unité 5 ou "PCS Unité 5":

Elles sont divisées en quatre vingt mille/quatre vingt millièmes réparties comme suit :
rez 1: huit mille quatre cent soixante trois/quatre vingt millièmes (8.463/80.000°)
rez 2: huit mille neuf cent trente huit/quatre vingt millièmes (8.938/80.000°)
I1: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
J1: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
I2: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
J2: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
I3: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
J3: huit mille cent sept/quatre vingt millièmes (8.107/80.000°)
IJ4: treize mille neuf cent cinquante sept/quatre vingt millièmes (13.957/80.000°)
Total : quatre vingt mille/quatre vingt millièmes (80.000/80.000°)

D/des parties communes spéciales à l'unité 5 sauf le rez de chaussée ou "PCS Unité 5 sauf rez" :

Elles sont divisées en quarante mille/quarante millièmes réparties comme suit:
I1 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
J1 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
I2 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)

J2 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
I3 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
J3 : cinq mille cent quatre vingts/quarante millièmes (5.180/40.000°)
IJ4: huit mille neuf cent vingt/quarante millièmes (8.920/40.000°)
Total : quarante mille/quarante millièmes (40.000/40.000°)

remarques : 1) il n'est pas attribué de quotités aux caves sises en sous-sol ni au(x) surface(s) éventuelles du cinquième étage.

2) si les autorités compétentes autorisent le remplacement des velux en façade avant du quatrième étage par deux terrasses, les quotités attribuées à l'appartement du quatrième étage ne seront pas modifiées.

CHAPITRE VI : CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES REGISSANT LA VENTE DES LOTS PRIVES

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 de lots privés dépendant de la Résidence Vertbois-Prémontrés phase II unité 5 en voie d'édification qui après signature par la comparante et les notaires soussignés, restera annexé aux présentes.

+++++++

Et d'un même contexte la comparante nous a requis de compléter le **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE** de l'acte du onze octobre mil neuf cent nonante neuf, pour l'unité 5, comme suit :

1) à l'article 12 :

Les charges communes générales à tout le complexe (soit les deux phases) sont divisées en dix huit mille trois cent soixante cinq/deux cent millièmes (18.365/200.000°), les charges communes générales à la phase 2 sont divisées en dix huit mille trois cent soixante cinq/cent millièmes (18.365/100.000°), Les charges communes spéciales à l'unité 5 sont divisées en quatre vingt mille/quatre vingt millièmes (80.000/80.000°) et les charges communes spéciales à l'unité 5 sauf rez de chaussée sont divisées en quarante/quarante millièmes (40.000/40.000°); se répartissant selon les quotités établies pour les partes communes au chapitre 5 du présent acte.

2) à l'article 13 :

Les charges communes spéciales à l'unité 5 :

Notamment : les dépenses afférentes à l'utilisation, l'entretien, la réalisation, le renouvellement des parties communes spéciales à l'unité reprises au chapitre IV du présent acte à savoir notamment, les canalisations jusqu'aux parties privatives ou compteurs privatifs, canalisations de chutes d'eau pluviale ou usée, locaux communs, chambres de visites, siphons, disconnecteurs particuliers, installations de protection ou lutte contre l'incendie, installation de chauffage, installation d'éclairage, compteurs communs, borniers, hall et escalier (sauf ce qui est dit ci-après), façades, toiture, superstructure des terrasses, les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs ou décompteurs communs spéciaux éventuels.

Les charges communes spéciales à l'unité 5 sauf rez de chaussée :

Notamment les dépenses afférentes à l'utilisation, l'entretien, la réalisation et le renouvellement des parties communes spéciales sauf le rez, reprises au chapitre IV à savoir les ascenseurs avec leur machinerie, porte, cage, parlophone, le combiné de sonneries, les boites aux lettres; les canalisations, gaines, ventilations, installations et conduits éventuels à l'usage commun de l'unité sauf les locaux du rez de chaussée.

Il est rappelé que les occupants du rez de chaussée ne pourront pas utiliser l'ascenseur. Ils auront l'utilité du hall et de la cage d'escalier vers le sous-sol pour accéder à leur cave et interviendront donc dans ces frais d'entretien exclusivement.

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

3) à l'article 14 : chauffage-eau-électricité

L'unité 5 est équipée d'une installation de chauffage central (actuellement prévu au gaz); le syndic établira les frais de consommation de chaque propriétaire à l'aide de calorimètres.

Chaque appartement et/ou rez de chaussée sera équipé d'un compteur individuel d'électricité.

L'unité disposera d'un compteur général d'eau avec décompteurs.

L'eau chaude sera produite par des boilers individuels placés dans chaque appartement (pas prévu pour le ou les rez de chaussée).

4) conformément à l'article 47, un règlement d'ordre intérieur concernant l'unité 5 est annexé au présent acte.

Dispositions finales

1) Renvoi à l'acte de base initial

Les dispositions du présent acte complètent l'acte de base de la phase II du onze octobre mil neuf cent nonante neuf; pour le surplus, la comparante s'en réfère audit acte.

Toute disposition des présentes qui serait ou deviendrait contraire à une disposition légale impérative sera considérée comme nulle de plein droit.

2) frais de l'acte de base

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les propriétaires des lots privés de l'unité 5 au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciales à l'unité.

3) dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur est expressément dispensé de prendre inscription pour quelque cause que ce soit.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège.

Date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée, la comparante représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaires.

RESIDENCE VERTBOIS PREMONTRES PHASE II UNITE 5

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'unité 5.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de l'unité 5, et dans les conditions de présences et de majorité prévues au titre XI de l'acte de base de la phase 2, au sein de l'unité 5.

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 au premier étage 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 objectivement 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 l'unité 5 de la Résidence à vingt-deux heures ou une autre heure décidée par l'assemblée générale.

Article 8 - accès aux garages

L'accès aux garages par les ascenseur ou escaliers de l'unité 5 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 au règlement de copropriété, article 13.

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 propriétés 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 douze euros par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

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, la publicité sera autorisée sur le linteau du rez de chaussée jusqu'au dessous de la loggia.

Concernant le premier étage, 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 Solico 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 huit février deux mil deux

Pour être annexé à l'acte de base et au règlement de copropriété de la RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES-PHASE II UNITE 5.

CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES REGISSANT LA VENTE DES LOTS PRIVES DEPENDANT DE LA RESIDENCE VERTBOIS PREMONTRES PHASE II UNITE 5, 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 II UNITE 5 est faite en considération de l'état futur de parachèvement de ceux-ci. Les règles du Code civil régissant, par conséquent, les conventions y relatives, complétées par les dispositions particulières de la loi du 9 juillet 1971, réglementant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, telle que modifiée par la 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 lesquels 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 le lot privatif; 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 la réception 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 œuvre 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 œuvre 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 prevue 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 dépendses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à dix pour cent 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 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 :

$$P.R. = P\left(0{,}40\,\frac{s}{S} + 0{,}40\,\frac{i}{I} + 0{,}20\right)$$

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 - RECEPTIONS

1° Généralités

La réception des parties privatives et des parties communes sera double : réception provisoire et réception 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 de réception tacite des parties communes.

Seule l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée pour assigner en réparation de malfaçon dans les parties communes.

La réception provisoire n'a pas pour objet de constater uniquement la fin des travaux, mais elle couvre les vices apparents à ce moment.

La réception définitive du lot privatif ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant que les travaux mentionnés au procès-verbal de réception provisoire aient été correctement effectués et qu'il ait été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

2° Réception 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 la réception 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 la réception 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 la réception définitive ni à aucun autre moment. Il est donc conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration.

La réception 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 la réception 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 la réception provisoire des parties privatives seront terminés, mais au plus tôt un an après l'agréation provisoire et en tous cas pas avant la réception 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 la réception définitive des parties privatives.

C. Dispositions communes aux deux réceptions 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 la réception 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° Réception des parties communes :

A. Provisoire :

Les travaux sont en état d'être réceptionnés 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 la réception 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.

La réception provisoire (comme la réception 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.

La réception 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 la réception provisoire des parties communes sont terminés mais au plus tôt un an après la réception 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 la réception définitive des parties communes.

C. Disposition communes aux deux réceptions des parties communes :

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception 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 la réception 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 la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession;

Deuxième phase : cinquante pour cent (50 %) après la réception 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 CINQ CENTS EUROS(500 EUROS) par appartement/rez.

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 huit février deux mil deux
pour être annexé à l'acte de base et au règlement de copropriété de l'unité 5 dans la résidence Vertbois-Prémontrés phase II reçu par Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS, Notaires à Liège.