

Le 29/03/2024

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA RESIDENCE « VERTBOIS - PREMONTRES PHASE I »

Située à 4000 Liège, rue des Prémontrés 2 - 8. N° d'entreprise : 0893.696.929

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE LA RESIDENCE « VERTBOIS - PREMONTRES PHASE I »

ACTE DE BASE

ACTES DE BASE MODIFICATIFS

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU QUATRE FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 à 3.100 DU CODE CIVIL.

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 15 décembre 1997 de Maîtres Jean-Louis JEGHERS et Philippe LABE, Notaires à Liège, enregistré à Liège 5, le 16 décembre 1997, 38 rôles, sans renvoi, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **VERTBOIS - PREMONTRES PHASE I** » ;

Vu l'acte de base modificatif du 11 octobre 1999 de Maîtres Jean-Louis JEGHERS et Philippe LABE, Notaires à Liège, enregistré à Liège 5, le 12 octobre 1999, 11 rôles, un renvoi ;

Vu l'acte de base modificatif du 25 septembre 2001 de Maître Jean-Louis JEGHERS, à l'intervention de Maître Philippe LABE, Notaires à Liège, enregistré à Liège 5, le 1er octobre 2000, 2 rôles, sans renvoi.

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19, § 2 des dispositions transitoires de la loi du 2 juin 2010, disposant que le syndic doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base initial et aux actes de base modificatifs.

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Qu'il est précisé à l'acte du 15 décembre 1997 dont question ci-avant :

A COMPARU

La « [illegible] », [illegible] ayant son siège social à Liège , inscrite au registre de commerce de Liège sous le numér et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéi

Société constituée suivant un acte reçu par Maître Léon DIEUDONNE, notaire à Liège, le nq, publié aux annexes du Moniteur belge des suivants sous le numéro ; dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant un acte reçu par Maître Pierre DETIENNE, notaire à Liège, le dix juin mil neuf cent quatre-vingt-six, publié à l'annexe au Moniteur belge sous le numéro

Ci-après nommée « SOLICO ».

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

- Monsieur dministrateur-délégué, demeurant à Liège-Angleur, rue de la

- Madame , employée, épouse de Monsieur Claude CYNGLER, demeurant à

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

Laquelle société, dans le but de procéder au transfert de propriété et à l'attribution par parts divises de parties privatives ainsi qu'à toutes autres opérations juridiques relativement aux biens privatifs à créer dans l'immeuble ci-après désigné lui appartenant comme dit ci-après, a déclaré vouloir procéder à la division dudit immeuble en parties privatives, destinées à devenir propriétés divises et privées et en parties communes, destinées à la copropriété, en ce compris le terrain d'assiette, le tout en exécution des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, telles que ces parties privatives et communes seront décrites ci-après et résulteront du présent acte et de ses annexes et a, en conséquence, requis les notaires soussignés d'acter authentiquement les statuts de l'immeuble qui sera dénommé « **RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES** », lesquels comprennent l'acte de base (Titre I) et le règlement de copropriété (Titre II).

STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES :

1. Statuts :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.

Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

a) Acte de base :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative. Dans l'hypothèse d'une modification de la fixation de ces quotes-parts, elles devront être déterminées en tenant compte de leurs valeurs respectives fixées en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

2. Règlement d'ordre intérieur :

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance du complexe et les détails de la vie commune.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

TITRE I : ACTE DE BASE

CHAPITRE I : GENERALITES :

Section I : Désignation - Origine de propriété - Situation hypothécaire des terrains d'assise :

a) Désignation :

La comparante est propriétaire du bien immobilier suivant :

Liège - Troisième division - Ex Liège :

Un vaste ensemble de terrains sis à l'angle des rues du Vertbois et Prémontrés cadastrés ou l'ayant été section A 1416/E3, 1416/V2, 1418/K, 1418/M, 1418/L et 1417/H pour une superficie cadastrale totale -hors emprise en façade rue du Vertbois- de deux mille neuf cent quatre mètres carrés (2.904 m^2) et une superficie mesurée totale nette - emprise en façade rue du Vertbois incluse - de deux mille neuf cent cinquante-neuf mètres carrés (2.959 m^2) ainsi qu'il résulte du plan de mesurage principal dressé par le géomètre expert immobilier, Liège, en date du quatorze octobre mil neuf cent nonante-sept lequel plan après avoir été signé *« ne varietur »* par la comparante et les notaires restera annexé à un acte de dépôt qui sera reçu ce jour par lesdits notaires et sera déposé en même temps qu'une expédition dudit acte de dépôt et qu'une expédition des présentes au bureau de la conservation des hypothèques compétent (actuellement bureau de sécurité juridique).

A noter :

- que cette superficie comprend une parcelle non cadastrée étant un excédent de voirie qui faisait partie du Domaine public et a été désaffecté suite à un plan d'alignement approuvé, parcelle sise à front de la rue du Vertbois pour une superficie mesurée de vingt-cinq mètres carrés trente-deux centimètres carrés (25,32 m^2) et a fait l'objet d'un acte d'acquisition par « Solico », de Liège reçu par le notaire JEGHERS soussigné, le seize octobre mil neuf cent nonante-sept, en cours de transcription ;

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

b) Origine de propriété :

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

1) A concurrence de mille neuf cent vingt et un mètres carrés (1.921 m²) de Madame , veuve de Monsi d'Embourg, suivant un acte reçu par Maître Pierre Charles WATELET, notaire à Liège, le quatre février mil neuf cent septante-six, transcrit à Liège I le vingt-cinq février suivant, volume 3044, numéro 23.

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

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

Madame E veuve de Monsieur est décédée à Beaufays, le -trois et sa succession a été recueillie par sa fille, seule héritière réservataire, ladite dame , laquelle est devenue seule propriétaire desdits biens.

2) A concurrence de cent quatre-vingt et un mètres carrés (181 m²) de : 1) veuve de Monsieur de Liège ; 2) a. Monsieur époux de dame d'Embourg et b. Monsieur , de Liège et 3) Monsieur , époux de dame , suivant un acte reçu par Maître Raoul HENRY, notaire à Liège, le vingt-neuf août mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit à Liège I, le quinze septembre suivant, volume 4683, numéro 13.

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 son épouse Madame , d'Oupeye ; 2) Monsieur et son épouse

Madame [illegible], de Liège ; 3) Monsieur [illegible] et son épouse Madame [illegible], de Liège ; 4) Monsieur [illegible] et son épouse Madame [illegible], de Liège.

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 [illegible] ont cédé leurs droits dans ledit bien aux époux [illegible], soit un/quart en pleine propriété.

En date du dix mai mil neuf cent septante, Madame [illegible] veuve alors de Monsieur [illegible] est décédée et sa succession est échue en totalité à Monsieur [illegible], comprenant un/quart en pleine propriété du bien.

Monsieur [illegible] est décédé le cinq février mil neuf cent septante-quatre et sa succession a été recueillie par son épouse survivante, Madame [illegible] pour un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit, le surplus revenant à ses deux fils, messieurs [illegible], prénommés, chacun à concurrence d'un/quart en pleine propriété et un/huitième en usufruit.

Les époux [illegible] sont décédés respectivement le premier juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept et le dix juillet mil neuf cent quatre-vingt-six, laissant pour seul héritier légal et réservataire, leur fils, Monsieur [illegible] prénommé, d'un/quart en pleine propriété du bien susdécrit.

3) A concurrence de cent quarante mètres carrés (140 m^2) de la société « [illegible] », ayant son siège social à Liège, [illegible] suivant un acte reçu par Maître Renaud PIRMOLIN, notaire à Liège, le trois mars mil neuf cent nonante-quatre, transcrit à Liège I, le vingt-huit mars suivant, volume 53216, numéro 7.

Ladite société « [illegible] » était propriétaire de ce bien pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur [illegible] restaurateur, demeurant à Liège et son épouse Madame [illegible], sans profession, demeurant à Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître de NEUVILLE, notaire à Liège, le vingt-deux mai mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-trois mai mil neuf cent quatre-vingt-quatre, volume 4060, numéro 29.

Les époux [illegible] en étaient propriétaires pour en avoir fait l'acquisition en rente viagère de Madame [illegible], veuve de Monsieur [illegible], demeurant à Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître de NEUVILLE, notaire à Liège, le vingt-huit novembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le quatre décembre mil neuf cent septante-trois, volume 2718, numéro 5.

Madame veuve [illegible] est décédée le [illegible]

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

Monsieur [illegible] est décédé à Liège, le [illegible] laissant pour seul héritier légal, son fils unique, Monsieur [illegible], de Liège, après avoir fait donation à son épouse survivante, il y a plus de trente ans, de la quote-part disponible de sa succession, soit un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit.

Monsieur [illegible] est lui-même décédé à Liège le [illegible] après avoir institué sa mère, Madame [illegible], pour légataire universelle, aux termes de son testament olographe en date du vingt-huit janvier mil neuf cent cinquante-deux, déposé au rang des minutes de Maître DE NEUVILLE, prénommé, le quatorze novembre mil neuf cent soixante-six.

4) A concurrence de cent quarante mètres carrés (140 m^2) de Monsieur [illegible] veuf de Madame [illegible], de Liège, suivant un acte reçu par Maître Jean-Louis JEGHERS, notaire soussigné, le vingt-sept juin mil neuf cent nonante-cinq, transcrit à Liège I, le six juillet suivant, volume 5781, numéro 20.

Il y a plus de trente ans à dater de ce jour, ledit immeuble appartenait à Monsieur [illegible] négociant, et son épouse Madame [illegible], sans profession, de Liège, pour l'avoir acquis de mademoiselle [illegible], sans profession, de Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître Albert JEGHERS, notaire à

Liège, le vingt et un avril mil neuf cent soixante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le cinq mai suivant, volume 1096, numéro 3.

Monsieur est décédé à Liège le 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 vingt-six juin mil neuf cent trente-quatre et après que son fils unique, Monsieur eût renoncé à la succession de son père par un acte du Greffe du Tribunal de première instance en date du dix-sept octobre mil neuf cent soixante-neuf.

Madame est à son tour décédée à Liège, 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 vingt-six mai mil neuf cent quatre-vingt-six, enregistré le douze octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept.

5) A concurrence de trois cent vingt et un mètres carrés (321 m^2) de Monsieur époux de Madame de Liège, suivant un acte reçu par Maître Marie-Jeanne GLINEUR, notaire à Liège, le vingt septembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit à Liège I, le dix-neuf octobre suivant, volume 5833, numéro 9.

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

6) A concurrence de deux cent un mètres carrés (201 m^2) de la suivant un acte reçu par Maître Pierre Charles WATELET, notaire à Liège, le neuf août mil neuf cent nonante-six, transcrit à Liège I, le treize août suivant, volume 5990, numéro 4.

e était propriétaire dudit bien depuis un temps immémorial.

7) A concurrence d'une superficie mesurée de vingt-cinq mètres carrés trente-deux centimètres carrés (25,32 m^2), 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 Liège, propriétaire trentenaire, suivant un acte reçu par les

notaires soussignés à l'intervention du notaire Deliège à Chênée, le seize octobre mil neuf cent nonante-sept, en cours de transcription.

c) Conditions spéciales (non périmées) des titres :

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

« *CLAUSES SPECIALES :*

Dans l'acte reçu par Maître Auguste WATELET, notaire à Liège, le quatorze octobre mil neuf cent vingt-deux, étant la vente aux , e, 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 , st 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 quand 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 neuf cent nonante-quatre a autorisé l'exécution du plan particulier d'aménagement numéro 44 quarto dit « Chiroux Vertbois » adopté définitivement par le conseil communal de la ville de Liège, le vingt novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf. Les prescriptions en sont bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît ».

d) Situation hypothécaire :

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

Section II : Déclaration d'intention - Plans - Permis de bâtir :

a) Déclaration d'intention :

La comparante a formé le projet, après démolition des constructions existantes, d'ériger, à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur la surface de l'ensemble des terrains prédécrits, un ensemble immobilier composé de plusieurs entités, lequel sera régi par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil et dont la construction et la vente seront soumises à celles du présent acte de base et règlement de copropriété ou découlant de toute législation et réglementation nouvelles qui pourraient être rendues d'application.

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

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

Cet ensemble immobilier comprendra :

En Phase I, qui est décrite au chapitre III du présent acte, pour une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m^2), se composant de quatre unités et d'un solde de terrain qui sera affecté à un passage public et une partie de l'esplanade :

- une entité résidentielle se composant de quatre immeubles bâtis ;

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

En Phase II, d'une superficie mesurée de mille sept cent cinquante-sept mètres carrés (1.757 m^2) :

- une esplanade ou patio ;

- divers bâtiments qui seront décrits ultérieurement dans les statuts de cette Phase II.

b) Objet du présent acte :

Le présent acte a pour objet exclusif de dresser les statuts de la Phase I.

c) Plans :

Au préalable, la comparante a fait relever les plans suivants :

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

Le terrain est donc divisé :

1) Tout d'abord, en deux phases :

- La phase I qui fait seule l'objet du présent acte ; le terrain de la phase I est représenté sous LOT I audit plan, figuré sous liséré brun pour une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m^2).

- Le terrain de la phase II - comprenant le solde du terrain « Solico » - qui est figuré à titre indicatif sous LOT II (Part 6) audit plan pour une superficie actuelle de mille sept cent cinquante-sept mètres carrés (1.757 m^2) ; il sera représenté de manière plus précise ultérieurement pour une superficie mesurée à déterminer.

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

- Le Lot 1, étant un immeuble bâti, dénommé Unité 1 figuré sous liseré rose.

- Le Lot 2, étant un immeuble bâti, dénommé Unité 2 figuré sous liseré vert.

- Le Lot 3 étant un immeuble bâti, dénommé Unité 3 figuré sous liseré jaune.

- Le Lot 4 étant un immeuble bâti, dénommé Unité 4 figuré sous liseré bleu.

- Le Lot 5 étant le solde de terrain de la Phase I, qui sera affecté à un passage public et une partie de l'esplanade.

B/ Par les architectes et , architectes à Liège, immatriculés sous les numéros et de l'Ordre des Architectes de Liège, les plans de l'ensemble immobilier que la comparante a déposés préalablement pour, après avoir été signés *« ne varietur »* par les représentants de la comparante et les notaires soussignés, être annexés à un acte de dépôt qui sera reçu ce jour ; ils seront déposés en même temps qu'une expédition dudit acte de dépôt et qu'une expédition des présentes au bureau de la conservation des hypothèques compétent (actuellement bureau de sécurité juridique).

Il s'agit de :

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

- D'implantation (situation cadastrale, implantation, plan des propriétés) : PB 00

- Du second sous-sol : PB 01

- Du premier sous-sol : PB 02

- Du rez-de-chaussée : PB 03

- Du premier étage : PB 04

- Du deuxième étage : PB 05

- Du troisième étage : PB 06

- Du quatrième étage : PB 07

- Du cinquième étage : PB 08

- De l'étage sous toiture et de la mezzanine : PB 09

- Des toitures : PB 010

- Des coupes A/1 et A/2 : PB 011

- Des coupes A/3 et A/5 : PB 012

- Des façades F/1 et F/2 : PB 013

- Des façades F/3 et F/4 : PB 014

- Des égouts : PB 015

Outre quatre feuilles, mentionnant à l'échelle de 1/100èmes les plans datés :

- du trois mai mil neuf cent nonante-neuf, étant les plans :

- du rez-de-chaussée indice D (22/06/99) EX -04

- du premier sous-sol indice E (27/06/99) EX -03

- et du vingt-huit août mil neuf cent nonante-huit étant les plans :

- du deuxième sous-sol indice C (15/03/99) EX -02

- du troisième sous-sol indice C (15/03/99) EX -01

b) Quatorze feuilles, mentionnant à l'échelle de un/cinquantièmes (1/50èmes) les plans détaillés de la construction :

- Du second sous-sol : EX 01

- Du premier sous-sol : EX 02

- Du rez-de-chaussée : EX 03

- Du premier étage : EX 04

- De l'étage courant : EX 05

- De l'étage sous toiture premier niveau : EX 06

- De l'étage sous toiture second niveau (mezzanine) : EX 07

- Coupes longitudinales : Unités 1 et 2 : EX 081

- Coupes longitudinales : Unités 3 et 4 : EX 082

- Façade rue des Prémontrés : EX 091

- Plan de la façade arrière rue des Prémontrés : EX 09.2

- Façade rue du Vertbois : EX 010

- Plan de la façade arrière rue du Vertbois : EX 010.1

- Plan des toitures EX 11

d) Permis de bâtir :

1. Le permis de bâtir a été délivré par les services compétents de Liège, le vingt-neuf février mil neuf cent nonante-six (29 février 1996) sous le numéro 63.340 sur avis favorable de l'urbanisme. Il ne fait l'objet d'aucun recours devant le conseil d'Etat.

Les conditions particulières contenues dans ce permis sont les suivantes :

« *- Respecter les conditions émises par l'I.I.L.E. et le S.S.S.P. dans leurs rapports dont copies seront jointes au permis de bâtir.*

- Respecter les conditions émises par le Service de la Voirie dans son rapport dont copie sera jointe au permis de bâtir.

- Respecter les conditions émises par l'Administration des Routes dans son rapport dont copie sera jointe au permis de bâtir.

- Respecter les conditions reprises dans le C.W.A.T.U.P. art.322/9-10-11 et dans le R.C. article 114 bis concernant l'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées.

- Préalablement à toute démolition, il est absolument requis de mettre hors service toutes les installations d'eau, électricité et gaz et d'attendre que les diverses compagnies distributrices intéressées aient procédé à l'enlèvement des compteurs.

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

- Etablir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé.

- Le (les) porte(s) de garage ne pourra (ront), en aucun cas, déborder sur la voie publique lors de sa (leur) manœuvre.

- La (les) porte(s) ne pourra (ront), en aucun cas, déborder sur la voie publique lors de sa (leur) manœuvre.

- Respecter la (les) modification (s) manuscrite (s) apportée (s) au(x) plan(s).

- Toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande d'autorisation de bâtir dont les documents sont joints ».

2. Un permis de bâtir complémentaire pour les emplacements de parkings en sous-sol a été délivré par les services compétents de Liège le dix septembre mil neuf cent nonante-huit sous le numéro 65 511 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 mentionnées dans les statuts de la Phase II.

e) Urbanisme :

Un Arrêté Royal du vingt-cinq août mil neuf cent nonante-quatre a autorisé l'exécution du plan particulier d'aménagement numéro 44 quarto dit « Chiroux Vertbois » adopté définitivement par le conseil communal de Liège le vingt novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf. Il contient entre autres les prescriptions architecturales suivantes :

« *Zone 1 : Zone de service, d'habitat et d'activités commerciales :*

...

C. Prescriptions architecturales :

1) Bâti :

Toutes les façades vues seront traitées en façades principales tant au point de vue architectural que matériaux et tonalité.

La volumétrie générale et la modénature des façades reprendront les éléments marquants du vocabulaire architectural des immeubles classés de l'îlot (hauteurs, pentes, divisions horizontales et verticales, rapport des vides et des pleins, etc.). L'intégration des nouvelles constructions au patrimoine historique constitue en effet une donnée essentielle de ce P.P.A. Toutefois, cette disposition n'exclut pas des réponses contemporaines au problème architectural.

Les matériaux et les teintes seront choisis pour former un ensemble architectural cohérent dans l'îlot considéré.

Toute latitude est laissée à l'auteur de projet pour ponctuer ses constructions d'événements architecturaux (saillies, retraits, gabarits) marquant certains éléments du front de bâtisse (entrées principales, entrées cochères, galerie piétonne, etc.).

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

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

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

2) Espaces libres :

Ils seront traités :

- en zone privative de cours et jardins ;

- en zone de passage public essentiellement piétonnier ;

- en accès au parcage souterrain.

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

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

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

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

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

Zone 2 : Zone de service, d'habitat et d'activités commerciales :

....

C. Prescriptions architecturales :

1) Bâti bloc 1 :

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

Bâti bloc 2 :

Voir prescriptions architecturales de la zone 1.

2) Espaces libres :

Bloc 1 :

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

La dalle couvrant le parking souterrain éventuel sera conçue pour recevoir la proportion imposée d'espaces verts. Ces espaces verts seront composés de pelouses, végétation arbustive et d'arbres à moyennes ou hautes tiges à raison d'un minimum d'un arbre par 100 m^2 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 dudit sol, le mobilier, les clôtures, etc., s'harmoniseront avec les éléments bâtis de la zone.

Bloc 2 :

Intégration à la zone d'espace libre dudit bloc 1.

Toute construction est interdite dans cette zone.

Parcage et prescriptions : idem bloc 1 ».

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

...

C. Prescriptions architecturales :

1) Bâti :

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

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

2) Espaces libres :

Des jardinets privatifs à l'arrière des parcelles assurent une transition entre la zone 3 et la zone 4.

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

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

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

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

« *Zone 4 : Zone de parc accessible au public :*

...

C. Prescriptions architecturales :

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

Toutes les plantations ornementales basses sont autorisées mais seuls les arbres feuillis hautes tiges d'essence indigène sont autorisés. La plantation de minimum un arbre haut tige par 100 m 2 d'essence vert est imposé. Les arbres répertoriés à l'inventaire des arbres remarquables dressé par la ville seront protégés.

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

Zones 5 et 6 : Zone à destination publique :

...

C. Prescriptions architecturales :

1) Bâti :

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

2) Espaces libres :

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

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

Zone 7 : Zone de voirie à aménagement paysager :

...

C. Prescriptions architecturales :

Les espaces verts sont composés de pelouses, végétation arbustive et d'arbres à moyennes et hautes tiges d'essence indigène à raison d'un minimum d'un arbre feuillu haute tige par 100m^2 de la zone.

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

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

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

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

f) Cahier des charges et cahier des clauses et conditions générales :

La construction de la résidence « **VERTBOIS-PREMONTRES** » sera régie :

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

2° Et par un cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des parties privatives dépendant de la résidence Vertbois-Prémontrés Phase I, en voie d'édification. Un exemplaire de ce document, signé par « _ », restera annexé aux présentes.

CHAPITRE II : DIVISION DE LA PHASE I EN ENTITES :

Section I : Préambule :

Cet exposé et ces déclarations faites, « _____ » déclare, par les présentes, vouloir diviser la phase I en deux entités principales : la résidence et l'ensemble de garages ou garage collectif et, tout en considérant le terrain comme un tout indivisible, opérer la division juridique de ladite phase I, en cinq unités distinctes dont les unités 1 à 4 seront destinées à recevoir chacune un immeuble bâti et deviendront des propriétés privées et autonomes qui pourront néanmoins avoir certaines parties en copropriété et être grevées de servitudes ou d'obligations l'une au profit de l'autre, tandis que l'Unité 5 restera à usage de terrain et sera affectée à un passage public et une partie de l'esplanade.

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

Section II : Description de l'assiette de chaque unité :

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

- Le Lot ou Part 1, figuré sous liseré rose pour une superficie mesurée de deux cent nonante-neuf mètres carrés (299 m^2).

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

- Le Lot ou Part 3, figuré sous liseré jaune pour une superficie mesurée de deux cent septante-cinq mètres carrés (275 m^2).

- Le Lot ou Part 4, figuré sous liseré bleu pour une superficie mesurée de cent nonante-neuf mètres carrés (199 m^2).

- Le Lot ou Part 5, figuré sous liseré brun pour une superficie mesurée de cent cinquante-six mètres carrés (156 m^2).

Division urbanistique :

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

Ces informations ont donné lieu aux observations suivantes :

a) Par sa (...) du cinq décembre courant, le Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire de Liège a fait savoir au notaire JEGHERS soussigné que *« étant donné qu'il s'agit :*

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

2. d'un bâtiment pour lequel un permis de bâtir a été délivré » il n'a « *aucune observation à formuler si ce n'est de rappeler le respect des prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 44* ».

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

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

CHAPITRE III : DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

Sur l'ensemble des terrains constituant la phase I et prédécrits au plan de mesurage susvanté sous liseré brun pour une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m^2) sera érigée la résidence « **VERTBOIS-PREMONTRES (PHASE I)** ».

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

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

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

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

1. Des éléments privatifs.

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

3. Des quotes-parts dans les parties communes générales à la Phase I, savoir :

- des parties communes générales aux deux Entités (Résidence et garage collectif) ;

- des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I.

4. Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux phases (I et II).

5. Des quotes-parts dans certaines parties communes spéciales qui seront la propriété de certaines parties privatives ou ensemble de parties privatives, ainsi qu'éventuellement le bénéfice ou la charge pour certains lots de services ou appareillages qui leur seraient réservés.

Ce sera le cas, en ce qui concerne l'entité résidence de la phase I pour :

- les parties communes spéciales à chaque unité ;

- les parties communes spéciales à chaque unité sauf les locaux du rez-de-chaussée.

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

- des impondérables de la construction ;

- du droit que se réserve la comparante de modifier les plans du sous-sol (chapitre IV ci-après) ;

- des convenances des acquéreurs ;

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

Remarque :

La détermination de parties communes générales à l'ensemble à édifier et de parties communes spéciales affectées à certaines parties privatives ou groupements de parties privatives 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 quotes-parts de copropriété générale et spéciale qui y sont attachées.

Section I : Description sommaire des parties communes :

La résidence « **VERTBOIS-PREMONTRES** » comprendra :

A. Des parties communes générales à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases (I et II) qui sont figurées sous hachures bleues aux plans :

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

- toutes parties communes générales à la Phase I qui feraient l'objet d'extensions vers la Phase II ;

- les bassins d'orage avec pompes éventuelles ainsi que toutes canalisations ;

- les disconnecteurs généraux avec toutes canalisations ;

- la totalité de l'assiette du trottoir privatif à usage du public à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés ; le passage commun séparant, au niveau du rez-de-chaussée, les Unités 3 et 4 et donnant accès à l'esplanade, avec le volet roulant de fermeture ou toute fermeture adéquate et les revêtements de sols, la partie de l'esplanade (ou patio) située dans la Phase I [partie commune générale aux deux Phases (I et II), après réalisation de la phase II mais destinée à devenir place publique] ; l'esplanade elle-même et l'étanchéité de sa dalle.

B. Des parties communes générales à la Phase I, qui sont :

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

- la totalité du terrain d'assiette de la Phase I pour une superficie mesurée de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m²), tous les ouvrages exécutés sur le terrain à usage commun général et notamment : les fondations, l'ossature, les poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté, la mitoyenneté de tous murs séparatifs de parties communes générales d'avec les parties communes spéciales ou des parties privatives.

b) Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I, qui sont figurées sous hachures rouges aux plans : le local chaufferie avec ses ventilations haute et basse et le local compteurs à gaz avec sa ventilation et ses canalisations jusqu'aux parties privatives.

C. Des parties communes spéciales à l'Entité Résidence de la Phase I, qui seront plus amplement décrites, niveau par niveau, à la section I ci-avant ; elles comprennent en général et notamment :

a) Au niveau des sous-sols :

- Parties communes spéciales à chaque Unité (figurées sous hachures grises aux plans) : les canalisations et accessoires jusqu'aux parties privatives ; l'alimentation générale en énergie pour l'Unité ; le local à compteurs électriques ; l'arrivée d'eau, le local à compteurs à eau et les chambres de visite avec pompes ; le local poubelles avec ventilation ; les disconnecteurs particuliers à une Unité ; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; toutes canalisations de chutes d'eaux pluviales des différentes toitures propres à chaque Unité avec sterfputs, chambres de visite, pompes et autres accessoires ; toutes canalisations de chutes d'eaux usées et résiduaires avec accessoires ; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages éventuels à l'usage commun ; toutes installations et appareillages, y compris portes coupe-feu et matériel divers de protection ou de lutte contre l'incendie, les dégagements, couloirs et accès aux différentes parties communes et privées.

- Parties communes spéciales à chaque Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (figurées sous hachures orange aux plans) : les escaliers avec leur cage et les portes coupe-feu, les ascenseurs avec leur cage et leur porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu.

b) Au niveau des rez-de-chaussée :

- Parties communes spéciales à chaque Unité : les installations d'éclairage avec minuterie et interrupteur ; les compteurs communs logés dans un boîtier ; les borniers de distribution de l'énergie commune jusqu'aux compteurs privatifs ; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires ; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; les gaines, ventilations, autres

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

- Parties communes spéciales à chaque Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée :

Les halls d'entrée avec leurs portes, les boîtes aux lettres, les combinés de sonneries et parlophones, les escaliers avec leur cage et les portes coupe-feu, les ascenseurs avec leur cage et leur porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu.

c) Aux niveaux supérieurs :

- Parties communes spéciales à chaque Unité :

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

- Parties communes spéciales à l'Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée :

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

D. Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux phases (I et II) qui sont : la rampe d'accès, partiellement via la Phase II, avec son revêtement de sol et les enduits éventuels des murs et plafonds, avec ses dégagements, les accès au sous-sol inférieur, les aires de manœuvres avec revêtement, les éventuelles installations particulières d'électricité, les canalisations et accessoires, l'éventuelle alimentation électrique spécifique au garage collectif ainsi que toutes canalisations particulières, gaines, ventilations, extractions et autres conduits et appareillages éventuels à l'usage spécifique de l'entité.

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

La sortie des garages : les ascenseurs avec cage et porte, un local rangement commun - rangement et technique- à chaque niveau, les portes coupe-feu et les escaliers de secours desservant uniquement le parking (deux pièces) jusqu'au rez-de-chaussée.

Section II : Description de l'immeuble résidentiel :

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

Cette Entité résidentielle se compose de :

Paragraphe A/ au TROISIEME SOUS-SOL (PLAN EX -01- nouveau) :

I- Des parties communes générales aux deux entités de la Phase I, étant la totalité du terrain d'assiette de la Phase I.

II- Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (I et II) étant la sortie de ceux-ci : les ascenseurs avec cage et porte, un local rangement commun et les portes coupe-feu et les escaliers de secours desservant uniquement le parking (deux pièces) jusqu'au rez-de-chaussée.

Paragraphe B/ au DEUXIEME SOUS-SOL (plan EX -02) :

I- Des parties communes générales aux deux entités de la Phase I, étant la totalité du terrain d'assiette de la Phase I.

II- Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (I et II) étant la sortie de ceux-ci : les ascenseurs avec cage et porte, un local -rangement et technique-, les portes coupe-feu et deux escaliers de secours desservant uniquement le parking jusqu'au rez-de-chaussée.

Paragraphe C/ au PREMIER SOUS-SOL (plan EX -03) :

Unité 1, figurée sous liseré rose :

I. Des parties communes générales à tout le complexe [c'est-à-dire aux deux Phases (I et II)] : l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade, le bassin d'orage et sa pompe éventuelle ainsi que toutes canalisations et un disconnecteur général avec toutes canalisations.

II. Des parties communes générales aux deux entités de la Phase I (hachures brunes au plan) : la totalité du terrain d'assiette de la Phase I pour une superficie mesurée de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m²) ainsi que toutes canalisations.

III. Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan) comprenant notamment :

Les canalisations et accessoires ; l'alimentation générale en énergie pour l'ensemble de l'Unité ; le local à compteurs électriques ; l'arrivée d'eau, le local à compteurs à eau et les chambres de visite avec pompes ; le local poubelles avec ventilation ; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ainsi que toutes canalisations de chutes d'eaux pluviales des différentes toitures, avec sterfputs, chambres de visite avec pompes et autres accessoires ; toutes canalisations de chutes d'eaux usées et résiduaires avec accessoires ; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages éventuels à l'usage commun de l'ensemble de l'Unité ; toutes installations et appareillages, y compris portes coupe-feu et matériel divers, de protection ou de lutte contre l'incendie, les dégagements, couloirs et accès aux différentes parties communes et privées ; le sas d'accès vers l'Entité Garage (déplacement du dégagement et du sas d'accès vers l'Entité Garage selon l'acte de base modificatif du 11 octobre 1999).

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

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

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

V. Des parties privatives, étant :

Quatorze (14) caves privées avec leur porte.

Unité 2, figurée sous liseré vert :

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

I. Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan) comprenant notamment :

Le disconnecteur particulier à l'Unité, les canalisations et accessoires ; l'alimentation générale en énergie pour l'ensemble de l'Unité ; le local à compteurs électriques ; l'arrivée d'eau, le local à compteurs à eau et les chambres de visite avec pompes ; le local poubelles avec ventilation ; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ainsi que toutes canalisations de chutes d'eaux pluviales des différentes toitures, avec sterfputs, chambres de visite avec pompes et autres accessoires ; toutes canalisations de chutes d'eaux usées et résiduaires avec accessoires ; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages éventuels à l'usage commun de l'ensemble de l'Unité ; toutes installations et appareillages, y compris portes coupe-feu et matériel divers, de protection ou de lutte contre l'incendie, les dégagements, couloirs et accès aux différentes parties communes et privées ; le sas d'accès vers l'Entité Garage (déplacement du dégagement et du sas d'accès vers l'Entité Garage selon l'acte de base modificatif du 11 octobre 1999).

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

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

III. Des parties privatives étant :

Quatorze (14) caves privées avec leur porte, un local technique (notamment chaufferie) avec ventilations pour les locaux du rez-de-chaussée de l'Unité (et éventuellement d'autres Unités) avec son local compteurs à gaz propre au rez-de-chaussée de l'Unité (et éventuellement d'autres Unités) ; une gaine de ventilation avec son conduit à l'usage du rez-de-chaussée de l'Unité (et éventuellement d'autres Unités).

Unité 3, figurée sous liseré jaune :

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

I. Des parties communes générales à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases (hachures bleues au plan) :

Le local transformateur avec sa ventilation et son aménagement conforme aux plans des sociétés distributrices.

II. Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan) :

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

III. Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan) comprenant notamment :

Le disconnecteur particulier à l'Unité, les canalisations et accessoires ; l'alimentation générale en énergie pour toute l'Unité ; le local à compteurs électriques ; l'arrivée d'eau, le local à compteurs à eau et les chambres de visite avec pompes ; le local poubelles avec ventilation ; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ainsi que toutes canalisations de chutes d'eaux pluviales des différentes toitures, avec sterfputs, chambres de visite avec pompes et autres accessoires ; toutes canalisations de chutes d'eaux usées et résiduaires avec accessoires ; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages éventuels à l'usage commun de toute l'Unité ; toutes installations et appareillages, y compris portes coupe-feu et matériel divers, de protection ou de lutte contre l'incendie, les dégagements, couloirs et accès aux différentes parties communes et privées ; le sas d'accès vers l'Entité Garage (déplacement du dégagement et du sas d'accès vers l'Entité Garage selon l'acte de base modificatif du 11 octobre 1999).

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

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

V. Des parties privatives étant :

Quinze (15) caves privées avec leur porte et rangement sous l'escalier.

Unité 4, figurée sous liseré bleu :

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

I. Des parties communes générales à tout le complexe [c'est-à-dire aux deux Phases (I et II] : l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade, le bassin d'orage et sa pompe éventuelle ainsi que toutes canalisations et un disconnecteur général avec toutes canalisations.

II. Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (I et II) étant la sortie de ceux-ci : les ascenseurs avec cage et porte, un local -rangement et technique-, les portes coupe-feu et deux escaliers de secours desservant uniquement le parking jusqu'au rez-de-chaussée.

III. Des parties communes générales aux deux entités de la Phase I (hachures brunes au plan) : la totalité du terrain d'assiette de la Phase I ainsi que toutes canalisations.

IV. Des parties communes spéciales à l'Unité (hachures grises au plan) comprenant notamment :

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

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

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

VI. Des parties privatives étant (en tenant compte d'un déplacement du dégagement et du sas d'accès vers l'Entité Garage et d'une nouvelle configuration des caves) :

Quinze (15) caves privées avec leur porte et rangement sous l'escalier.

Paragraphe D/ au REZ-DE-CHAUSSEE (plan EX -04) :

Unité 1, figurée sous liseré rose :

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

La totalité du terrain d'assiette de la terrasse carrelée arrière donnant sur l'esplanade pour une superficie de quarante-neuf mètres carrés vingt et un décimètres carrés (49,21 m^2).

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

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

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

Le hall d'entrée avec ses portes, les boîtes aux lettres, combinés de sonneries et parlophones, l'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu ; les canalisations et accessoires,

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

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

IV. Des parties privatives, étant :

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

Unité 2, figurée sous liseré vert :

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

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

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

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

III. Des parties privatives, étant :

Une vaste surface modulable, actuellement intitulée C/D à usage de commerces ou de bureaux avec entrée directe à rue via l'Unité 3 d'une superficie totale de deux cent trente-deux mètres

carrés soixante-deux décimètres carrés (232,62m^2) soit, en cas de séparation en lots distincts : cent vingt et un mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés (121,80 m^2) pour le lot C et cent dix mètres carrés quatre-vingt-deux décimètres carrés (110,82 m^2) pour le lot D.

Unité 3, figurée sous liseré jaune :

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

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

II. Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan) :

La gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

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

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

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

Le hall d'entrée avec ses portes, les boîtes aux lettres, combinés de sonneries et parlophones, l'escalier avec sa cage et les portes coupe-feu, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, les dégagements, les couloirs communs et les portes coupe-feu ; les canalisations et accessoires,

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

V. Des parties privatives, étant :

Une vaste surface modulable, actuellement intitulée E/F 0 à usage de commerces ou de bureaux avec entrée directe et privée à rue d'une superficie totale de nonante mètres carrés neuf décimètres carrés (90,09 m^2) (sauf variante).

Variante :

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

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

Unité 4, figurée sous liseré bleu :

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

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

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

L'installation générale d'éclairage avec minuterie et interrupteur ; le compteur commun logé dans un boîtier ; les borniers de distribution de l'énergie commune jusqu'aux compteurs privatifs ; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires ; les canalisations principales d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages à l'usage

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

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

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

IV. Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (I et II) étant la sortie de ceux-ci : les ascenseurs avec cage et porte, un local -rangement et technique-, les portes coupe-feu et deux escaliers de secours desservant uniquement le parking jusqu'au rez-de-chaussée.

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

Variante :

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

Lot 5 : solde de terrain :

Le solde du terrain de la Phase I constitue une partie commune générale à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases (I et II) et se compose du passage commun séparant, au niveau du rez-de-chaussée, les Unités 3 et 4 et du début de l'esplanade ou patio à usage commun général et donnant accès de la voirie à l'esplanade.

Paragraphe E/ AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (plan numéro PB 04 et EX 04) :

Unité 1, figurée sous liseré rose :

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

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

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

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

III. Des parties privatives, étant :

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

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

L'appartement A ayant une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés quatre vingt et un décimètres carrés (99,81 m^2), outre une surface de terrasse de vingt-deux mètres carrés trente-cinq décimètres carrés (22,35 m^2) et l'appartement B ayant une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés septante-huit décimètres carrés (99,78 m^2), outre une surface de terrasse de trente et un mètres carrés soixante et un décimètres carrés (31,61 m^2).

Unité 2, figurée sous liseré vert :

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

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

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

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

III. Des parties privatives, étant :

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

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

L'appartement C ayant une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés soixante et un décimètres carrés (99,61 m^2), outre une surface de terrasse de trente mètres carrés quatre-vingt-cinq décimètres carrés (30,85 m^2) et l'appartement D ayant une superficie d'environ nonante-deux mètres carrés vingt-six décimètres carrés (92,26 m^2) outre une surface de terrasse de quinze mètres carrés nonante-quatre décimètres carrés (15,94 m^2).

Unité 3, figurée sous liseré jaune :

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

L'installation d'éclairage avec minuterie et interrupteurs ; toutes canalisations et chutes d'eaux pluviales sans distinction d'eaux usées et résiduaires, avec leurs accessoires ; les

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

II. Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan) :

La gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

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

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

IV. Des parties privatives, étant :

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

Cette surface est à une superficie d'environ cent nonante-sept mètres carrés nonante-deux décimètres carrés (197,92 m^2) outre un mètre carré quatre-vingt-six décimètres carrés (1,86 M^2) de terrasse.

Unité 4, figurée sous liseré bleu :

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

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

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

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

III. Des parties privatives, étant :

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

- Le premier (G) : living avec loggia et cuisine, dégagement, water-closet et salle de bain au centre et une chambre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ soixante-neuf mètres carrés cinquante-sept décimètres carrés (69,57 m^2).

- Le second (H) : living avec loggia et cuisine avec balcon en façade, dégagement, vestiaire, water-closet, hall de nuit et débarras, salle de bain au centre et deux chambres en façade postérieure avec accès à une terrasse-toiture couvrant l'arrière des surfaces du rez-de-chaussée, l'appartement ayant une superficie d'environ nonante-six mètres deux décimètres carrés (96,02 m^2) outre six mètres carrés septante décimètres carrés (6,70 m^2) de terrasse.

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

Remarque :

Les Unités 1 à 3 comportent quatre (4) étages courants.

L'Unité 4 ne comprend que deux (2) étages courants.

Il existe en outre deux niveaux sous toitures.

Il en résulte que :

- les étages 2 et 3 sont des étages-types ou courants pour les quatre Unités ;

- les étages 4 et 5 ne sont des étages-types (courants) que pour les Unités 1 à 3 ;

- l'Unité 4 comprend à l'étage 4 un premier niveau sous toiture et à l'étage 5 un second niveau sous toiture ;

- les Unités 1 à 3 comprennent à l'étage 6 un premier niveau sous toiture et à l'étage 7 un second niveau sous toiture.

Description de l'étage-type ou courant :

Unité 1, figurée sous liseré rose :

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

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

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

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

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

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

Living avec loggia et cuisine avec balcon en façade avant, dégagement, water-closet, salle de bain, hall de nuit et débarras au centre et deux chambres en façade postérieure dont une avec terrasse, chaque appartement ayant une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés (99,60 m^2), outre cinq mètres carrés soixante décimètres carrés (5,60 m^2) de terrasse.

Unité 2, figurée sous liseré vert :

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

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

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

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

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

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

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

L'appartement C ayant une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés (99,60 m^2) outre cinq mètres carrés soixante décimètres carrés (5,60 m^2) de terrasse.

L'appartement D ayant une superficie d'environ nonante-deux mètres carrés vingt-quatre décimètres carrés (92,24 m^2) outre cinq mètres carrés soixante et un décimètres carrés (5,61 m^2) de terrasse.

Unité 3, figurée sous liseré jaune :

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

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

II. Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan) :

La gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

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

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

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

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

- Le premier (E) : living d'angle et cuisine avec balcon en façade avant, dégagement, hall de nuit, water-closet et salle de bain au centre et trois chambres, deux en façade avant et une en façade postérieure et un débarras, l'appartement ayant une superficie d'environ cent vingt-sept mètres carrés un décimètre carré (127,01 m^2) outre deux mètres carrés vingt-huit décimètres carrés (2.28 m^2) de terrasse.

- Le second (F) : living et cuisine avec balcon en façade avant, dégagement, water-closet et salle de bain et hall de nuit au centre et deux chambres, une en façade avant, l'autre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre-vingt-six mètres carrés

nonante-huit décimètres carrés (86.98 m^2) outre un mètre carré septante-huit décimètres carrés (1,78 m^2) de terrasse.

Unité 4, figurée sous liseré bleu :

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

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

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

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

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

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

- Le premier (G) : living avec loggia et cuisine avec balcon en façade avant, dégagement, water-closet et salle de bain au centre et une chambre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ septante mètres carrés treize décimètres carrés (70,13 m^2) outre deux mètres carrés seize décimètres carrés (2,16 m^2) de terrasse.

- Le second (H) de : living avec loggia et cuisine avec balcon en façade avant, dégagement, water-closet et salle de bain, hall de nuit et débarras au centre et deux chambres en façade postérieure dont une avec terrasse, l'appartement ayant une superficie d'environ nonante-six mètres carrés vingt et un décimètres carrés (96,21m^2) outre quatre mètres carrés quatre-vingt-quatre décimètres carrés (4,84 m^2) de terrasse.

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

Unité 1, figurée sous liseré rose (Etage 6) :

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

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

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

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

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

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

Living et cuisine en façade, dégagement, water-closet, salle de bain et hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure dont l'une avec terrasse, chaque appartement ayant une superficie d'environ quatre-vingt-neuf mètres carrés septante et un décimètres carrés (89,71 m^2) outre deux mètres carrés douze décimètres carrés (2,12 m^2) de terrasse.

Unité 2, figurée sous liseré vert (Etage 6) :

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

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

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

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

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

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

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

- Le premier (C) : living et cuisine en façade, dégagement, water-closet, salle de bain et hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure dont l'une avec terrasse, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre-vingt-neuf mètres carrés septante et un décimètres carrés (89,71 m^2) outre deux mètres carrés douze décimètres carrés (2,12 m^2) de terrasse.

- Le second (D) : living et cuisine en façade, dégagement, water-closet, salle de bain et hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre-vingt-six mètres carrés quarante décimètres carrés (86,40 m^2).

Unité 3, figurée sous liseré jaune (Etage 6) :

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

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

II. Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan) :

La gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

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

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

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

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

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

- Le second (F) : living et cuisine avec balcon en façade, dégagement, water-closet, salle de bain et hall de nuit au centre et deux chambres, une en façade avant, l'autre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre-vingt-deux mètres carrés soixante-trois décimètres carrés (82,63 m^2), outre un mètre carré septante-huit décimètres carrés (1,78 m^2) de terrasse.

Unité 4, figurée sous liseré bleu (Etage 4) :

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

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

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

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

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

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

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

- Le premier (G) : living et cuisine en façade, dégagement, water-closet et salle de bain au centre et une chambre en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ soixante-six mètres carrés onze décimètres carrés (66,11 m^2).

- Le second (H) : living et cuisine en façade, dégagement, water-closet, salle de bain et hall de nuit au centre et deux chambres en façade postérieure dont une avec terrasse, l'appartement ayant une superficie d'environ quatre-vingt-neuf mètres carrés quarante-sept décimètres carrés (89,47 m^2), outre deux mètres carrés soixante décimètres carrés (2,60 m^2) de terrasse.

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

Unité 1, figurée sous liseré rose (Etage 7) :

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

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

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

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

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

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

Une chambre et salle de bain en façade avant, dégagement et water-closet au centre et living avec terrasse et cuisine en façade postérieure, chaque appartement ayant une superficie d'environ soixante-huit mètres carrés trente-quatre décimètres carrés (68,34 m^2) outre trois mètres carrés six décimètres carrés (3,06 m^2) de terrasse.

Unité 2, figurée sous liseré vert (Etage 7) :

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

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

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

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

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

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

Une chambre et salle de bain en façade avant, dégagement et water-closet au centre et living avec terrasse et cuisine en façade postérieure.

L'appartement C ayant une superficie d'environ soixante-huit mètres carrés trente-quatre décimètres carrés (68,34 m^2) outre trois mètres carrés six décimètres carrés (3,06 m^2).

L'appartement D ayant une superficie d'environ soixante-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés (67,50 m^2) outre deux mètres carrés nonante-six décimètres carrés (2,96 m^2).

Unité 3, figurée sous liseré jaune (Etage 7) :

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

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

II. Des parties communes générales à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan) :

La gaine de ventilation et son conduit du local chaufferie.

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

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

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

Un appartement intitulé E/F 7 et se composant de : living en retrait et cuisine d'angle en façade avant ; dégagement, débarras, water-closet au centre ; deux chambres, l'une en façade avant avec cabinet de toilette-douche et l'autre avec salle de bain et une grande terrasse toiture en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ cent trente-huit mètres

carrés vingt-deux décimètres carrés (138,22 m^2) outre dix mètres carrés trente-huit décimètres carrés (10,38 m^2) de terrasse.

Unité 4, figurée sous liseré bleu (Etage 5) :

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

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

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

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

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

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

- Le premier (G) : une chambre et salle de bain en façade principale ; dégagement, water-closet et cuisine au centre ; living en façade postérieure, l'appartement ayant une superficie d'environ cinquante-quatre mètres carrés trente-sept décimètres carrés (54,37 m^2).

- Le second (H) : une chambre et salle de bain en façade principale ; dégagement, water-closet et cuisine au centre ; living en façade postérieure avec accès à une petite terrasse, l'appartement ayant une superficie d'environ soixante-neuf mètres carrés quatre-vingt et un décimètres carrés (69,81 m^2) outre trois mètres carrés six décimètres carrés (3,06 m^2) de terrasse.

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

Essentiellement des parties communes spéciales à chaque Unité (hachures grises au plan), savoir :

Toute la toiture de chaque Unité avec son ossature, son isolation et son recouvrement ; toutes les souches de cheminées à l'usage commun spécial de chaque Unité ; les souches de gaines, ventilations et aéras, les éventuels locaux techniques propres à chaque Unité à l'exception d'une partie commune générale à l'Entité Résidence de la Phase I (hachures rouges au plan) : la ventilation du local chaufferie et de parties communes spéciales à chaque Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée (hachures orange au plan) savoir : les exutoires de fumées et les cheminées, souches de gaines, ventilations et aéras propres à chaque Unité sauf aux locaux du rez-de-chaussée.

Section III : Description de l'ensemble de garages ou garage collectif :

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

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

Paragraphe A/ au TROISIEME SOUS-SOL (PLAN EX -01) - nouveau :

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

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

III- Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (I et II) comprenant notamment :

Les aires de manœuvres avec revêtement, les éventuelles installations particulières d'électricité, les canalisations et accessoires, l'éventuelle alimentation électrique spécifique au garage collectif ainsi que toutes canalisations particulières, gaines, ventilations, extractions et autres conduits et appareillages éventuels à l'usage spécifique de l'entité ; l'accès à la rampe d'accès -notamment via la Phase II- depuis le deuxième sous-sol avec son revêtement de sol et les dégagements ; la sortie des garages : les ascenseurs avec cage et porte, un local -

rangement et technique-, les portes coupe-feu et deux escaliers de secours desservant uniquement le parking jusqu'au rez-de-chaussée.

A noter que l'accès au troisième sous-sol se fait nécessairement en manœuvrant dans la Phase II (via les premier et deuxième sous-sols).

IV- Des parties privatives : étant six (6) emplacements simples pour voiture que le promoteur aura le droit de cloisonner pour former des garages-box fermés ; ils portent les numéros 3/11, 3/12, 3/13 : 3/14, 3/15 et 3/16.

Paragraphe B/ au DEUXIEME SOUS-SOL (plan EX -02) :

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

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

III- Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (I et II) comprenant notamment :

Les aires de manœuvres avec revêtement, les éventuelles installations particulières d'électricité, les canalisations et accessoires, l'éventuelle alimentation électrique spécifique au garage collectif ainsi que toutes canalisations particulières, gaines, ventilations, extractions et autres conduits et appareillages éventuels à l'usage spécifique de l'entité ; l'accès à la rampe d'accès -notamment via la Phase II- depuis le premier sous-sol avec son revêtement de sol et les dégagements ; la sortie des garages : les ascenseurs avec cage et porte, un local -rangement et technique-, les portes coupe-feu et deux escaliers de secours desservant uniquement le parking jusqu'au rez-de-chaussée.

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

IV- Des parties privatives : étant six (6) emplacements simples pour voiture que le promoteur aura le droit de cloisonner pour former des garages-box fermés ; ils portent les numéros 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15 et 2/16.

Paragraphe C/ au PREMIER SOUS-SOL (plan EX -03) :

I- Des parties communes générales à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases I et II : l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade et du terrain qui est partie commune générale à la Phase I (avec extension vers la Phase II), le local transformateur avec sa ventilation et son aménagement conforme aux plans des sociétés distributrices situés dans l'Unité 3 ; le bassin d'orage et sa pompe éventuelle ainsi que toutes canalisations et un disconnecteur général avec toutes canalisations, situés dans les Unités 1 et 4.

II- Des parties communes générales à la Phase I : la totalité du terrain d'assiette de la Phase I pour une superficie mesurée de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m²).

III- Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (I et II) comprenant notamment :

La rampe d'accès (partiellement située dans l'Entité résidentielle) depuis le rez-de-chaussée avec porte, appareillage et système de fermeture, son revêtement de sol et les enduits éventuels des murs et plafonds, avec ses dégagements, les accès au sous-sol inférieur, les aires de manœuvres avec revêtement, les éventuelles installations particulières d'électricité, les canalisations et accessoires, l'éventuelle alimentation électrique spécifique au garage collectif ainsi que toutes canalisations particulières, gaines, ventilations, extractions et autres conduits et appareillages éventuels à l'usage spécifique de l'entité ; la sortie des garages : les ascenseurs avec cage et porte, un local -rangement et technique-, les portes coupe-feu et deux escaliers de secours desservant uniquement le parking jusqu'au rez-de-chaussée.

IV- Des parties privatives :

Etant vingt et un (21) emplacements pour voiture -dont un double (cloisonné) et dix-neuf simples- que le promoteur aura le droit de cloisonner pour former des garages-box fermés ; ils portent les numéros 1/1, 1/3, [1/4-1/5], 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21 et 1/22 (à noter que l'emplacement 1/2 n'existe pas).

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

I- Des parties communes générales à tout le complexe, c'est-à-dire aux deux Phases I et II : la totalité de l'assiette du trottoir privatif à usage du public, partiellement construit en

surplomb et sis à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés ; le passage commun séparant, au niveau du rez-de-chaussée, les Unités 3 et 4 et donnant accès de la voirie à l'esplanade, avec le volet roulant de fermeture ou toute fermeture adéquate de fermeture et les revêtements de sols (avec extension et connexion possible vers la Phase II et la SPI+).

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

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

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

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

Section I : Modifications éventuelles 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 parties privatives ; 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, de l'assemblée générale de l'ensemble immobilier.

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

1° De diviser en plusieurs lots les locaux du rez-de-chaussée ou de modifier la composition des parties privatives soit en les réduisant ou en les augmentant, soit en regroupant en un seul

lot privé plusieurs lots distincts, moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 parties privatives ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes générales ou spéciales, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des parties privatives.

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

4° Le droit d'augmenter le nombre des étages de l'immeuble résidentiel ou de créer des caves supplémentaires ; dans ces éventualités, le nombre des quotes-parts 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 quotes-parts à attacher aux parties privatives nouvelles ou agrandies.

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

6° Le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes notamment en sous-sol entre entités ou avec la SPI+ ou tout autre immeuble voisin ou avec tout autre immeuble que le promoteur pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants ; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins à réaliser dans le cadre de la Phase II ; d'utiliser les parties communes de la résidence à l'usage ou au service desdits immeubles, etc. ; le tout, sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous le bénéfice éventuel d'une révision des quotes-parts d'intervention dans les parties communes touchées concernées, pour les parties privatives concernées 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 parties privatives 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 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 desdites 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 quotes-parts en copropriété dans les parties communes ni la quote-part de ces parties communes attachées à chaque lot privé déjà vendu, sauf diminution en cas d'extension vers la Phase II et la SPI+.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si tel devait être le cas, l'accord unanime des copropriétaires 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 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 de l'assemblée générale de l'ensemble immobilier, le tout dans le respect des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Section II : Modifications éventuelles à l'acte de base :

La comparante déclare réserver à son profit exclusif le droit :

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

2. de déplacer une ou plusieurs cloisons pour modifier la disposition intérieure des parties privatives ;

3. de réunir deux ou plusieurs parties privatives.

Par la suite, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble ;

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 voitures en garages fermés ou locaux de 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 quotes-parts des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore à la comparante, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur adoptée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 de la dernière partie privative au syndic. Elles ne seront accordées que

dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation de la comparante et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par la comparante de la dernière partie privative et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés, 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.

Section 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 (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale).

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 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.

Section IV : Consistance des parties privatives - 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 sections 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 quotes-parts.

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 l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Les parties privatives ainsi réunies pourront être scindées 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 quotes-parts 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 l'assemblée générale ou encore par les architectes auteurs des plans, le tout en accord avec la comparante.

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

4. Si, après l'agréation définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la distribution ou l'affectation des parties privatives 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 prévues au règlement d'ordre intérieur et conditions prévues au présent acte de base et au règlement de copropriété (notamment chapitre X de l'acte de base).

CHAPITRE V : REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

I. Le présent chapitre a pour objet de diviser en parties privatives l'ensemble immobilier, de manière à créer des propriétés privées régies par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

II. Le régime juridique des diverses parties privatives ou groupements de lots sera régi, outre les dispositions du présent acte de base, par les décisions valablement adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires et par les règles du Code civil relatives à l'accession, aux servitudes, mitoyennetés, voisinage, etc.

III. Chacun des parties privatives possédera une quote-part dans les parties communes générales dont le terrain d'assise ainsi qu'éventuellement des quotes-parts 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 nouvelles parties privatives, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition, soit encore de l'extension vers la Phase II ; il est stipulé que les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots ou des éléments de parties communes spéciales qui y sont affectées, notamment par suite de transformations ou d'améliorations ou de toute autre circonstance, n'auront aucune incidence sur la ventilation des quotes-parts des parties communes attachées à ces lots.

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

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

4° Toutes mutations immobilières relatives aux lots distincts dont se compose l'ensemble immobilier seront toujours affectées expressément de la condition résolutoire de rétrocession, en faveur des nouvelles parties privatives à créer, des quotes-parts nécessaires dans la copropriété générale ou spéciale.

Section I : Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée (article 3.78 à 3.100 du Code civil) :

1. En exécution de l'article 3.78 du Code civil, la comparante, agissant en qualité de propriétaire des parcelles de terrain prédécrites servant d'assise à la résidence, déclare placer lesdites parcelles sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée 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 à la section II du présent chapitre V et au chapitre VI.

Par l'effet de ces déclarations, il est créé des parties privatives 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 partie privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales ou spéciales, en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible des parties en parties privatives proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales ou spéciales. L'aliénation d'un lot emporte donc nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quote-part 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 quote-part dans les parties communes générales ou spéciales, afférentes à chaque lot, entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux parties privatives composant l'entité où ils sont situées.

4. Les acquéreurs de biens privatifs dans la résidence, tant pour eux-mêmes que pour leurs copropriétaires entrants, ayants droit et successeurs à tous titres, seront tenus de respecter en tous points et de se conformer aux présents statuts comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, conformément à l'article 3.93 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse de l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

Section II : Définition des parties communes :

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

Sous réserve des précisions apportées par le règlement de copropriété et par la description sommaire des parties communes figurant au chapitre III ci-avant, sont notamment :

a) 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 ;

- toutes parties communes générales à la Phase I qui feraient l'objet d'extensions vers la Phase II ;

- les bassins d'orage avec pompes éventuelles ainsi que toutes canalisations ;

- les disconnecteurs généraux avec toutes canalisations ;

- la totalité de l'assiette du trottoir à usage du public à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés ; le passage commun séparant, au niveau du rez-de-chaussée, les Unités 3 et 4 et donnant accès à l'esplanade, avec le volet roulant de fermeture ou toute fermeture adéquate et les revêtements de sols, la partie de l'esplanade (ou patio) située dans la Phase I [partie commune générale aux deux Phases (I et II), après réalisation de la phase II mais destinée à devenir place publique] ; l'esplanade elle-même et l'étanchéité de sa dalle.

b) Parties communes générales à la Phase I (avec extensions possibles vers la Phase II), notamment :

1. la totalité du terrain d'assise prédécrit de la Phase I ;

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

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

4. les sas d'accès, pompe et porte ;

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

En conformité de l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Section III : Répartition des quotes-parts en copropriété :

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

La répartition des quotes-parts dans les parties communes générales et spéciales, attachée à chaque lot privé a été fixée forfaitairement par « » compte tenu de la composition définitive des parties privatives sur base de critères de valeur, de situation et d'utilisation, indépendamment de la superficie des lots.

Toutefois, les quotes-parts ne seront définitivement fixées que dans le titre d'acquisition de chaque acquéreur, sous réserve des augmentations et/ou diminutions de certaines quotes-parts générales, notamment en fonction de la réalisation de la Phase II et de certains désidérats particuliers.

Dans un premier temps, cette répartition a été établie souverainement aux termes d'un tableau resté annexé à l'acte de base initial de la Phase I.

Elle fait actuellement l'objet de rectifications compte tenu de la fixation des parties communes générales aux deux Phases (I et II) suite à la réalisation de la Phase II et de modifications au niveau des emplacements pour voitures dans la Phase I entraînant des changements des quotes-parts des parties communes générales à l'Entité Garage collectif de la Phase I qui sont désormais affectées aux parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (I et II).

Ces modifications sont reprises dans un nouveau tableau qui, après signature par la comparante et les notaires soussignés, restera ci-annexé : ce tableau annule et remplace celui qui était resté annexé à l'acte de base initial de la Phase I.

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

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

Elles sont divisées en deux cent mille/deux cent millièmes : **(200.000/200.000ièmes)**

et affectées à la phase I à raison de cent mille/deux cent millièmes : **(100.000/200.000ièmes)**

B/ Des parties communes générales à la Phase I, qui comprennent :

a) des parties communes générales aux deux Entités de la phase I (Résidence et garage collectif) ou « PCG Phase I » :

Elles sont divisées en cent mille/cent millièmes : **(100.000/200.000ièmes)**

b) des parties communes générales à l'Entité Résidence ou « PCG Résidence » :

Elles sont divisées en cinquante mille/cinquante millièmes : **(50.000/50.000ièmes)**

C/ Des parties communes spéciales à l'Entité Résidence de la Phase I ou « PCS Résidence » :

Elles comprennent :

* des parties communes spéciales à chaque Unité ou « PCS Unité » :

Elles sont divisées en quatre-vingts mille/quatre-vingts millièmes : **(80.000/80.000ièmes)**

* des parties communes spéciales à chaque Unité sauf les locaux du rez-de-chaussée ou « PCS Unité sauf rez » :

Elles sont divisées en quarante mille/quarante millièmes : **(40.000/40.000ièmes)**

D/ Des parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (I et II) ou « PCG Garage » :

Elles sont divisées en cinquante mille/cinquante millièmes : **(50.000/50.000ièmes)**.

CHAPITRE VI : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES :

Sont, en général, considérées comme parties privatives :

Soit celles qui sont constitutives d'un lot privé avec ses dépendances, à l'exclusion des parties communes ou des parties qui sont à l'usage exclusif des parties communes.

Soit celles qui sont à l'usage exclusif d'un lot privé, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

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

1. Les sols, carrelages et autres revêtements avec leur chape ou soutènement ; le revêtement des murs et les plafonnages avec leur décoration ; les murs et cloisons intérieurs non portants ; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les parties privatives 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 parties privatives 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 parties privatives.

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 VII : SERVITUDES - OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES :

La réalisation et la construction de l'ensemble immobilier, sa division en parties privatives distinctes et sa soumission au régime des articles 3.78 à 3.100 du Code civil amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les parties privatives, 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 trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 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 trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil :

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, etc., même à usage privatif. Il en est notamment ainsi de toute cheminée privative aux lots du rez-de-chaussée des Unités 1, 2 et 3.

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

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 parties privatives.

B. Servitudes conventionnelles :

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

- Servitude d'écoulement des eaux pluviales dans les chenaux de parties privatives jusqu'aux tuyaux de descente.

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

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

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

Suivant acte d'échange avec constitution de servitudes reçu par Monsieur Jean-Marie LOGNARD, Commissaire au Comité d'Acquisition d'immeubles de Liège, le douze février mil neuf cent nonante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques, ont été constituées et réglementées des servitudes de passage et de vues au profit et à charge des propriétés de la société «

à Liège et de la comparante, portant sur la Phase II de la résidence ; celles-ci sont plus amplement décrites dans les statuts de ladite Phase II.

Suivant acte de constitution de servitude reçu par le même
le vingt-quatre juin mil neuf cent nonante-neuf, en cours de transcription, la comparante a constitué une servitude de passage au profit de la propriété de à Liège à charge de partie du bien objet des présentes pour permettre au personnel » d'accéder à son futur parking souterrain, la partie grevée de servitude étant la rampe d'accès au garage collectif et une bande d'environ cinq mètres soixante (5,60m) à six mètres (6m) de large à prendre sur l'aire de manœuvre du premier sous-sol depuis le bas de la rampe jusqu'à l'entrée de la propriété », située entre les emplacements 1.37 et 1.38, cette assiette étant reprise sous pointillés grises aux plans susvantés :

- du rez-de-chaussée	indice D (22/06/99)	EX -04
- du premier sous-sol	indice E (27/06/99)	EX -03

Il résulte de l'acte susvanté du vingt-quatre juin mil neuf cent nonante-neuf, qu'il est interdit d'ériger toutes espèces de construction 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, la comparante s'étant engagée à se conformer à ces restrictions du droit de propriété tant pour elle que pour ses ayants droit et ayants cause.

Il est également précisé que « l'entretien de la servitude incombera » dans une proportion d'une demi (1/2) valeur de quote-part (équivalente à un emplacement de parking) par rapport à la moyenne de l'ensemble des parkings dits » ainsi qu'aux charges y afférents, excepté celles relatives à tous les éléments de structure (ascenseurs, étanchéité, toiture), quotes-parts qui seront déterminées par acte de base à intervenir dans un proche avenir devant Maîtres LABE et JEGHERS, notaires à Liège ».

Il résulte de la proportion entre le nombre total d'emplacements voitures du garage collectif des deux phases (deux cent vingt-huit-228) par rapport au nombre d'emplacements voitures de la SPI+(cinquante-50), que ' _ » interviendra dans les toutes charges relatives au garage collectif en ce compris les réparations courantes, les consommations et l'entretien de la servitude prédécrite, etc., mais à l'exception de celles relatives aux éléments de structure (ascenseurs, étanchéité autre que la dalle de l'esplanade, toiture) à raison -forfaitairement- de vingt-cinq/deux cent cinquante-troisièmes (25/253èmes) et chaque propriétaire d'emplacement interviendra à raison de un/deux cent cinquante-troisièmes (1/253èmes) par emplacement.

En ce qui concerne les charges relatives à tous les éléments de structure (ascenseurs, étanchéité autre que la dalle de l'esplanade, toiture) chaque propriétaire d'emplacement interviendra 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 ci-annexé.

Il est renvoyé à ce sujet à l'article 10 du règlement de copropriété.

CHAPITRE 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.

CHAPITRE 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.

CHAPITRE 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 parties privatives, deviendront la copropriété en indivision forcée 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 quote-part 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 parties privatives, 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 3.78 à 3.100 du Code civil et des dispositions du présent acte de base.

CHAPITRE XI : MODIFICATIONS AUX STATUTS DE LA RESIDENCE :

Le présent acte de base constitue, avec le règlement de copropriété, les statuts de l'ensemble immobilier dénommé : « **VERTBOIS-PREMONTRES (PHASE I)** ».

Les statuts sont immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi.

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

Les clauses et conditions générales régissant la vente des parties privatives sont reprises en un document de douze pages intitulé « cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des parties privatives dépendant de la « **RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES PHASE I** », en voie d'édification qui, après signature par la comparante et les notaires soussignés, restera annexé aux présentes.

ANNEXE : TABLEAU DES QUOTES-PARTS :

ENTITE RESIDENCE :

	Unité 1		Unité 2		Unité 3		Unité 4	
	A	B	C	D	E	F	G	H
Rez ch.					EFO		GHO	
PCG 2 Phases	-	2.702/200.000	2.050/200.000	1.876/200.000	1.526/200.000		2.750/200.000	
PCG Phase 1		2.702/100.000	2.050/100.000	1.876/100.000	1.526/100.000		2.750/100.000	
PCG Résidence		1.434/50.000	1.088/50.000	996/50.000	810/50.000		1.460/50.000	
PCS Unité		8.384/80.000	6.192/80.000	5.672/80.000	4.784/80.000		13.384/80.000	
PCS Unité sauf rez		-	-	-	-		-	
1er étage					EF1			
PCG 2 Phases	1.686/200.000	1.686/200.000	1.686/200.000	1.590/200.000	3.148/200.000		1.174/200.000	1.670/200.000
PCG Phase 1	1.686/100.000	1.686/100.000	1.686/100.000	1.590/100.000	3.148/100.000		1.174/100.000	1.670/100.000
PCG Résidence	895/50.000	895/50.000	895/50.000	843/50.000	1.671/50.000		623/50.000	886/50.000
PCS Unité	5.232/80.000	5.232/80.000	5.088/80.000	4.808/80.000	9.880/80.000		5.712/80.000	8.128/80.000

PCS Unité sauf rez	**2.920/40.000**	**2.920/40.000**	**2.992/40.000**	**2.820/40.000**	**5.252/40.000**		**3.432/40.000**	**4.880/40.000**
2ème étage								
PCG 2 Phases	**1.686/200.000**	**1.686/200.000**	**1.686/200.000**	**1.590/200.000**	**2.210/200.000**	**1.462/200.000**	**1.206/200.000**	**1.670/200.000**
PCG Phase 1	**1.686/100.000**	**1.686/100.000**	**1.686/100.000**	**1.590/100.000**	**2.210/100.000**	**1.462/100.000**	**1.206/100.000**	**1.670/100.000**
PCG Résidence	**895/50.000**	**895/50.000**	**895/50.000**	**843/50.000**	**1.173/50.000**	**776/50.000**	**640/50.000**	**886/50.000**
PCS Unité	**5.232/80.000**	**5.232/80.000**	**5.088/80.000**	**4.808/80.000**	**6.936/80.000**	**4.584/80.000**	**5.872/80.000**	**8.128/80.000**
PCS Unité sauf rez	**2.920/40.000**	**2.920/40.000**	**2.992/40.000**	**2.820/40.000**	**3.688/40.000**	**2.440/40.000**	**3.524/40.000**	**4.880/40.000**
3ème étage								
PCG 2 Phases	**1.718/200.000**	**1.718/200.000**	**1.718/200.000**	**1.622/200.000**	**2.210/200.000**	**1.494/200.000**	**1.222/200.000**	**1.702/200.000**
PCG Phase 1	**1.718/100.000**	**1.718/100.000**	**1.718/100.000**	**1.622/100.000**	**2.210/100.000**	**1.494/10**	**1.222/100.000**	**1.702/100.000**

						0.000		
PCG Résidence	912/50.000	912/50.000	912/50.000	860/50.000	1.173/50.000	793/50.000	649/50.000	903/50.000
PCS Unité	5.328/80.000	5.328/80.000	5.192/80.000	4.904/80.000	6.936/80.000	4.688/80.000	5.944/80.000	8.280/80.000
PCS Unité sauf rez	2.976/40.000	2.976/40.000	3.048/40.000	2.876/40.000	3.688/40.000	2.492/40.000	3.572/40.000	4.972/40.000
4ème étage								
PCG 2 Phases	1.748/200.000	1.748/200.000	1.748/200.000	1.652/200.000	2.210/200.000	1.526/200.000	1.160/200.000	1.578/200.000
PCG Phase 1	1.748/100.000	1.748/100.000	1.748/100.000	1.652/100.000	2.210/100.000	1.526/100.000	1.160/100.000	1.578/100.000
PCG Résidence	928/50.000	928/50.000	928/50.000	877/50.000	1.173/50.000	810/50.000	616/50.000	838/50.000
PCS Unité	5.424/80.000	5.424/80.000	5.280/80.000	4.992/80.000	6.936/80.000	4.784/80.000	5.648/80.000	7.680/80.000
PCS Unité	3.028/40.000	3.028/40.00	3.100/40.00	2.932/40.0	3.688/40.000	2.54	3.388/4	4.612/40.0

sauf rez		0	0	00		8/40.000	0.000	00
5ème étage								
PCG 2 Phases	1.768/200.000	1.768/200.000	1.768/200.000	1.686/200.000	2.210/200.000	1.558/200.000	1.002/200.000	1.304/200.000
PCG Phase 1	1.768/100.000	1.768/100.000	1.768/100.000	1.686/100.000	2.210/100.000	1.558/100.000	1.002/100.000	1.304/100.000
PCG Résidence	938/50.000	938/50.000	938/50.000	895/50.000	1.173/50.000	827/50.000	532/50.000	692/50.000
PCS Unité	5.480/80.000	5.480/80.000	5.344/80.000	5.096/80.000	6.936/80.000	4.888/80.000	4.880/80.000	6.344/80.000
PCS Unité sauf rez	3.064/40.000	3.064/40.000	3.136/40.000	2.992/40.000	3.688/40.000	2.600/40.000	2.928/40.000	3.812/40.000
6ème étage								
PCG 2 Phases	1.652/200.000	1.652/200.000	1.652/200.000	1.590/200.000	2.066/200.000	1.494/200.000		
PCG Phase 1	1.652/100.000	1.652/100.000	1.652/100.000	1.590/100.000	2.066/100.000	1.494/100.000		
PCG	877/50.000	877/50.000	877/50.000	843/50.00	1.097/50.000	793/50.0		

Résidence				0		00	
PCS Unité	5.120/80.000	5.120/80.000	4.992/80.000	4.808/80.000	6.480/80.000	4.688/80.000	
PCS Unité sauf rez	2.860/40.000	2.860/40.000	2.932/40.000	2.820/40.000	3.448/40.000	2.492/40.000	
7ème étage					EF7		
PCG 2 Phases	1.288/200.000	1.288/200.000	1.288/200.000	1.272/200.000	2.384/200.000		
PCG Phase 1	1.288/100.000	1.288/100.000	1.288/100.000	1.272/100.000	2.384/100.000		
PCG Résidence	684/50.000	684/50.000	684/50.000	675/50.000	1.265/50.000		
PCS Unité	3.992/80.000	3.992/80.000	3.896/80.000	3.840/80.000	7.480/80.000		
PCS Unité sauf rez	2.232/40.000	2.232/40.000	2.284/40.000	2.256/40.000	3.976/40.000		

ENTITE GARAGE COLLECTIF :

	Simples (31)			Double (1)
3ème sous-sol :				
PCG 2 Phases	91/200.000 x 6=		546/200.000	
PCG Phase 1	91/100.000	546/100.000		

	x 6=			
PCG Garage collectif	**194/50.000 x 6=1.164/50.000**			
2ème sous-sol :				
PCG 2 Phases	**91/200.000 x 6=**		**546/200.000**	
PCG Phase 1	**91/100.000 x 6=**	**546/100.000**		
PCG Garage collectif	**194/50.000 x 6=1.164/50.000**			
1er sous-sol :				
PCG 2 phases	**224/200.000 x 19=**		**4.256/200.000**	**448/200.000 x 1**
PCG Phase 1	**224/100.000 x 19=**	**4.256/100.000**		**448/100.000 x 1**
PCG Garage collectif	**475/50.000 x 19=9.025/50.000**			**951/50.000 x 1**

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET AUX PARTIES PRIVATIVES :

A. Parties privatives :

Article 1 : Destination des biens privés :

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

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

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

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

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

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

Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence :

1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;

2) aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit, aucun entrepôt de marchandises ;

3) aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux occupants de la résidence ;

4) aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés ;

5) aucune réunion publique ou syndicale ;

6) aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse ;

7) aucun institut de culture physique, gymnastique et massage.

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

Les emplacements de voitures 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.

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.

Article 2 : Jouissance des parties privatives :

a) Principes :

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

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

b) Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier comme bon lui semble et après avis d'un technicien compétent de leur choix, la distribution intérieure de ses lots, 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 et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs parties privatives, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Travaux dans les parties privatives :

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

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

- aux façades de ses parties privatives si elle l'estime nécessaire pour l'exploitation de ses activités, y compris le placement d'automates bancaires, d'installations d'alarme, de sécurité, etc. ;

- à l'agencement interne de ses parties privatives, y compris la réunion et le regroupement horizontal ou vertical des parties privatives avoisinants.

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

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

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

c) Inaction d'un copropriétaire :

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur partie 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 parties privatives après, sauf cas d'urgence, un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant dix jours.

Article 3 : Limites de la jouissance des parties privatives :

a) Harmonie :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives, sauf l'installation d'un système électronique bancaire en façade comme prévu ci-avant, et en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades (et plus précisément des vitrines) à rue et/ou donnant sur le piétonnier couvert et sur la place centrale piétonne, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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.

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

b) Volets Système antivol :

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

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

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

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble, éléments non compris dans l'entreprise Solico.

B. Parties communes :

Article 4 : Principe :

Les propriétaires des parties privatives auront le droit d'user et de jouir des choses communes générales et spéciales attachées à leurs biens privés de manière prudente et raisonnable, d'en assurer tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls, de supporter les frais généralement quelconques afférents à ces usages et jouissance et sous les précisions et réserves découlant de la loi, du présent règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur y relatifs.

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

Article 5 : Parties communes à usage privatif :

Lorsqu'une partie commune est à usage exclusif d'une partie privative, les frais d'entretien incombent exclusivement au propriétaire d'une partie privative.

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

Article 6 : Situation juridique des parties communes :

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, 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 quotes-parts 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 7 : Modifications aux parties et choses communes :

Les travaux de modifications aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire à la demande duquel ces travaux aux choses communes seront exécutés. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

En conformité de l'article 3.88 1° d), aucune modification ne pourra être apportée, sans la même décision, aux parties privatives qui doivent être entretenues comme des parties communes pour des raisons de style et d'harmonie de la résidence.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 8 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas

échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;

- aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 9 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE VERTBOIS - PREMONTRES A LIEGE RUE DES PREMONTRES 2 - 8** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, rue des Prémontrés 2 - 8. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0893.696.929.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 21 du présent règlement.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6 du Code civil, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

5- Dissolution-Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association des copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe précédent.

CHAPITRE III : CHARGES COMMUNES :

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Section I : Charges communes en général :

Article 10 : 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 :

A/ Les charges communes générales aux deux phases.

B/ Les charges communes générales à la phase I qui comprennent :

a) les charges communes générales aux deux entités de la phase I (Résidence et Garage collectif) ;

b) les charges communes générales à l'entité Résidence.

C/ les charges communes spéciales à l'entité Résidence, qui comprennent :

*les charges spéciales à chaque unité ;

*les charges spéciales à chaque unité sauf le rez-de-chaussée.

D/ Les charges communes générales à l'entité Garage collectif des deux phases.

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.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute ;

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

A/ Charges communes générales aux deux phases :

Les charges communes générales aux deux phases sont divisées en deux cent mille/deux cent millièmes (200.000/200.000èmes) affectées à chacune des deux Phases à raison de cent mille/deux cent millièmes (100.000/200.000ièmes) par Phase et se répartissant selon les quotes-parts établies au tableau annexé à l'acte de base.

B/ Charges communes générales à la Phase I qui comprennent :

* Charges communes générales aux deux entités de la phase (résidence et garage collectif) :

Les charges communes générales aux deux Entités de la phase I sont divisées en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000èmes) se répartissant selon les quotes-parts établies au tableau annexé à l'acte de base.

* Charges communes générales à l'entité résidence :

Les charges communes générales à l'entité résidence sont divisées en cinquante mille/cinquante millièmes (50.000/50.000èmes) se répartissant selon les quotes-parts établies au tableau annexé à l'acte de base.

C/ Charges communes spéciales à l'entité résidence :

Elles comprennent :

a. Les charges communes spéciales à chaque unité :

Les charges communes spéciales à chaque unité (1, 2, 3 et 4) sont divisées en quatre-vingt mille/quatre-vingts millièmes (80.000/80.000èmes) se répartissant selon les quotes-parts établies au tableau annexé à l'acte de base.

b. Les charges communes spéciales à chaque unité sauf le rez-de-chaussée :

Les charges communes spéciales à chaque unité (1, 2, 3 et 4) sauf rez-de-chaussée sont divisées en quarante mille/quarante millièmes (40.000/40.000èmes) se répartissant selon les quotes-parts établies au tableau annexé à l'acte de base.

D/ Charges communes générales au garage collectif (des deux phases) :

Les charges communes générales à l'entité Garage collectif des deux Phases sont divisées en cinquante mille/cinquante millièmes (50.000/50.000èmes) se répartissant selon les quotes-parts établies au tableau annexé à l'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 « gé » à charge de partie du bien objet des présentes (rampe d'accès et aires de circulation au niveau du premier sous-sol jusqu'à l'entrée du « ») , pour permettre au personnel de l » d'accéder à son futur parking souterrain, telle que cette servitude est décrite au chapitre VII de l'acte de base, - intervient dans toutes les charges relatives au garage collectif en ce compris les réparations courantes, les consommations et l'entretien de ladite servitude, etc., 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 :

a) que chaque propriétaire d'emplacement interviendra :

- dans toutes les charges du garage collectif hors éléments de structure à raison de un/deux cent cinquante-troisièmes (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 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 ;

b) qu'en outre, „ supportera toujours un forfait de vingt-cinq/deux cent cinquante-troisièmes (25/253èmes) dans toutes les charges du garage collectif (hors celles relatives aux éléments de structure).

Article 11 : Charges communes générales :

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 chapitre III, section I 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 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, sous déduction de la participation de la « SPI+.

B/ Charges communes générales aux deux Entités de la phase I (Résidence et Garage collectif) :

Sont notamment considérées comme charges communes aux deux Entités de la phase I (Résidence et Garage collectif) :

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réalisation et au renouvellement des parties communes générales à l'ensemble de la phase I reprises au chapitre III de l'acte de base, telles notamment les fondations, l'ossature, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté, poutres, hourdis, voûtes, mitoyenneté des murs séparatifs des parties communes générales d'avec les parties communes spéciales ou parties privatives ;

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 de la Phase I ;

d) les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales à la Phase I ;

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

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

Les premières assurances contractées par « » seront reprises par la copropriété.

Remarque : 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 Liège laquelle serait dès lors seule en charge des frais d'entretien y afférents.

Article 12 : Charges communes générales à l'entité Résidence :

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

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réalisation et au renouvellement des parties communes générales à l'entité résidence reprises au chapitre III section I B/ b) de l'acte de base, telles notamment le local chaufferie et son installation de chauffage, le local compteurs à gaz ;

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

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

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

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

Charges communes spéciales à chaque unité :

a) Les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales à chaque unité reprises au chapitre III section I C/ à savoir notamment, les canalisations jusqu'aux parties privatives ou compteurs privatifs, canalisations de chutes d'eaux 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.

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

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

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

Remarque :

Si un appartement du premier étage est occupé par une profession libérale ou un bureau, les frais d'ascenseurs seront majorés de 50% par rapport à une occupation à usage résidentiel.

Article 13 : Charges communes générales à tout le garage collectif (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 chapitre III et notamment la rampe, la porte et son mécanisme, l'aire de manœuvre, 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 du garage collectif ;

d) les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales au garage collectif ;

e) les primes d'assurances intéressant l'ensemble du garage collectif ;

f) toutes installations de lutte contre l'incendie ;

g) la sortie des garages : les ascenseurs avec cage et porte, un local rangement commun, les portes coupe-feu et les escaliers de secours desservant uniquement le parking (deux pièces) jusqu'au rez-de-chaussée.

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 quotes-parts établies au tableau annexé à l'acte de base.

Toutefois, compte tenu de l'existence de la servitude de passage au profit de la ‹ _» celle-ci intervient dans toutes les 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 :

a) chaque propriétaire d'emplacement interviendra :

- dans les charges relatives à tous les éléments de structure (ascenseurs, toiture, étanchéité autre que la dalle de l'esplanade), 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-troisièmes (1/253èmes) par emplacement.

b) en outre, la › 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'une partie privative dans l'entité résidence de l'une des phases, il ne pourra pas utiliser les cages d'escalier et ascenseurs des unités 1 à 4. 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 » non-propriétaires d'emplacement ne pourront utiliser aucun de ces accès et sorties.

Article 14 : Chauffage - Consommation d'eau et électricité :

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

Remarque :

Un ou plusieurs rez-de-chaussée commerciaux ou à usage de bureaux pourront être équipés, avec l'accord de « » tant que ce dernier a des droits dans la résidence, de leur propre

installation de chauffage individuel qui produira le chauffage domestique et l'eau chaude. Le propriétaire en supportera seul les charges et ne participera donc pas aux frais du chauffage collectif.

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

Article 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 certaines parties privatives 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 quotes-parts de copropriété attachées à chaque lot privé dans les parties communes générales ou spéciales.

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

Section II : Réparations :

Article 16 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;

- autres réparations ou travaux.

Article 17 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

Article 18 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

En ce qui concerne tous travaux entraînant un agrément ou une amélioration des parties ou choses communes générales ou spéciales, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires laquelle sera mise en possession de tous les éléments (rapports, plans, devis, soumissions, etc.) lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

Article 19 : Obligation des propriétaires ou occupants - Dispositions diverses :

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 24H d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du 1er juillet au 31 août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

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 48H, 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 nécessité.

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

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs parties privatives, 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 40 jours.

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 œuvre pourront donc pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

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.

Article 19 bis : Accessibilité du rez-de-chaussée :

Si le rez-de-chaussée ou une partie de celui-ci est occupé par un organisme bancaire, l'accessibilité des locaux de la banque ne sera autorisée que pendant les heures d'ouverture de l'agence bancaire et ce, après demande écrite, adressée au moins 10 jours ouvrables avant à l'agence ou au siège social de la banque, avec mention du motif et de l'identité des personnes qui souhaitent avoir accès.

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

Section III : Règlement des charges communes :

Article 20 : Relevés des comptes :

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

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, désigné par l'assemblée générale, a mandat de vérifier les comptes de l'association des copropriétaires

avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 21 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais d'éclairage des parties communes, frais de gérance ou d'entretien, il est constitué cinq 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 quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'une partie privative.

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, cinq 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 dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale. L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

3. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Article 22 : 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 23 : Mesures de contrainte :

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

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale des copropriétaires.

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 prendre, est notamment autorisé à obtenir du juge, si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux soit donné en location, une autorisation, au nom de l'association des copropriétaires, de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Article 24 : 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 de réserve, sans préjudice à l'exigibilité du principal chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

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.

Article 25 : 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 26 : 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 27 : 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.

Section IV : Cession d'un lot :

Article 28 : Cession d'un lot :

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot :

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe b) du présent article ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que le contrat sous signature privée ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les

numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

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 ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association ;

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation ;

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultants directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

CHAPITRE IV : RESPONSABILITE - ASSURANCE - DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE - VETUSTE :

Article 29 : De la responsabilité en général :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotes-parts 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).

Article 30 : 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 quel que 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'excédent d'indemnité qui pourrait lui être alloué et en disposera à son gré.

Article 31 : 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 32 : Perception des indemnités :

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

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

Article 33 : 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 ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 d'un pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

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

B) Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

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 à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. 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 leurs parts dans les parties communes.

Article 34 : 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.

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 V : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 35 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1er, 2°, h) du Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5 de l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Sauf dans le cas visé au paragraphe 9, alinéa 5 de l'article 3.92 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est

dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, § 5, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 36 : Force obligatoire :

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans la résidence.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance dudit règlement par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter, et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque indivisiblement entre eux.

CHAPITRE VII : LANGUE :

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VIII : RENVOI AU CODE CIVIL :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

CHAPITRE IX : OPPOSABILITE :

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.