

Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules

Acte de base

Reçu par Maître Alain DELIEGE, Notaire associé à Liège (Chênée), le 9 décembre 2011

Résidence « Les Tilleuls »



Résidence « Les Saules »



ACTE DE BASE

11so0067/CG

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le neuf décembre

Par devant Nous, Maître Alain DELIEGE, Notaire associé de la société «DELIEGE, DORMAL & GOVERS - Notaires associés», société civile revêtant la forme d'une S.P.R.L., dont le siège est à Liège (Chênée), rue Neuve, 6.

Premier
feuillet**ONT COMPARU :**DE PREMIERE PART :

La société anonyme «**PROMOLEC**», ayant son siège social à 4130 Esneux (Tilff), allée des Artisans, 4 boîte 2, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège, numéro d'entreprise 0416.431.490, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître François PLATEUS, Notaire à Seraing, le 13 octobre 1976, contenant les statuts, dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur Belge, le 5 novembre suivant sous le numéro 3989-16, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises, pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Alain DELIEGE, notaire à Chênée, le 31 mai 1995, dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 13 juillet suivant, sous le numéro 950713-41, et dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle aux termes d'une décision de l'assemblée générale du 15 mai 2007 dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 31 juillet suivant, sous le numéro 07114231.

Ici représentée, conformément à l'article 35 de ses statuts, par deux administrateurs agissant conjointement, savoir :

- Monsieur LECLERCQ Louis Hubert Désiré, né à Liège, le 27 mars 1962, divorcé, domicilié à 4130 Esneux (Tilff), avenue Laboulle, 79 boîte B000;
- Monsieur LECLERCQ Bernard Léonard Gunter, né à Liège, 18 septembre 1964, époux de Madame SERVILLE Marie Noëlle Henriette Ghislaine avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation des biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Alain DELIEGE, notaire à Chênée, le 30 juin 1998, régime non modifié ainsi qu'il le déclare et est domicilié à 4130 Esneux (Tilff), avenue de Hony, 16



Nommés à ces fonctions aux termes d'une assemblée générale en date du 15 mai 2011 dont le procès-verbal a été publié par extrait aux Annexes au Moniteur belge, le 12 juillet suivant sous le numéro 11105496.

DE SECONDE PART :

La société privée à responsabilité limitée « **LECLERCQ** » ayant son siège social à 4130 Esneux (Tilff), allée des Artisans, 4 boîte 1 ; inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège, numéro d'entreprise 0455.473.792, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIEGE, Notaire à Liège (Chênée), le 31 mai 1995, contenant les statuts,

dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 13 juillet suivant, sous le numéro 950713-040 et dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle aux termes d'une décision de la gérance dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 26 septembre 2008, sous le numéro 08154187.

Ici représentée, conformément aux articles 12 et 13 des statuts par son gérant statutaire, savoir : Monsieur Bernard LECLERCQ, prénommé.

Ci-après dénommées « les comparants » ;

Lesquels, Nous ont requis d'acter authentiquement ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

A. DESCRIPTION DES BIENS

I. Les comparants déclarent qu'ils sont propriétaires en pleine propriété des biens suivants :

a) **Propriété de la S.A. « PROMOLEC » :**

COMMUNE D'ESNEUX, deuxième division anciennement Tilff

Une parcelle de terrain située rue Freson, cadastrée suivant extrait cadastral datant de moins d'un an, section D numéro 466 X 16 pour une contenance de sept ares cinquante-cinq centiares (7a55ca).

b) **Propriété de la S.P.R.L. « LECLERCQ » :**

Toutes les constructions érigées ou à ériger, incorporées dans la parcelle de terrain ci-dessus décrite en vertu de l'acte de renonciation à accession dont question ci-après, formant un Complexe immobilier composé de deux immeubles à appartements multiples, séparés physiquement l'un de l'autre en éléments clairement distincts.

II. Description des biens suivant derniers titres de propriété transcrits :

1/. Acte reçu par Maître Eric DORMAL, notaire associé à Liège (Chênée), le 28 mai 2004 :

« COMMUNE D'ESNEUX, deuxième division, anciennement Tilff

Un bâtiment à usage d'atelier de menuiserie, situé rue Freson numéro 22, cadastré ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section D numéro 466 B 6, d'une superficie de trois ares quatre-vingt-cinq centiares ; ledit bien repris au cadastre comme étant une menuiserie. »

2/. Acte reçu par Maître Eric DORMAL, précité, le 28 mai 2004 :

« COMMUNE D'ESNEUX, deuxième division, anciennement Tilff

Un terrain avec préau sur partie de celui-ci, cadastré comme hangar situé avenue Laboulle +83, cadastré ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un

an section D numéro 466 R 12, d'une superficie cadastrale de un are soixante-huit centiares. »

3/. Acte reçu par Maître Eric DORMAL, précité, le 20 décembre 2006 :

« COMMUNE D'ESNEUX, deuxième division, anciennement Tilff

Une maison d'habitation sise rue Freson, 20 cadastrée d'après extrait datant de moins d'un an section D numéro 466 C 15 pour une contenance de deux ares deux centiares. »

Deuxième
feuillet

B. ORIGINE DE PROPRIETE.

- En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section D n° 466 B 6 pour 3a85ca :

Il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur LEMLYN René Hubert Charles Corneille et son épouse, Madame DEFAYS Renée Joséphine Julienne, de Tilff pour l'avoir acquis de Madame BORSU Marie, veuve de Monsieur CHAINEUX Joseph, de Tilff, aux termes d'un acte reçu par Maître François PLATEUS, notaire à Seraing, le 17 novembre 1960, transcrit.

Madame Renée DEFAYS est décédée le 19 septembre 1981, sans postérité ni héritier réservataire.

Aux termes d'un acte de donation entre époux, reçu par Maître André DIDIER, notaire à Liège, le 28 juin 1950, Madame Renée DEFAYS avait institué son époux survivant, Monsieur René LEMLYN pour donataire universel.

Ce dernier a renoncé à la succession de son épouse, aux termes d'une déclaration faite au Greffe du Tribunal de Première Instance de Liège, en date du 26 janvier 1982 et la succession de la défunte a donc été intégralement recueillie par sa nièce, Madame DEFAYS Josiane René Désiré Elise, épouse de Monsieur RIXHON Gilbert Robert Jules Ghislain.

Monsieur René LEMLYN est décédé sans postérité ni héritier réservataire, le 8 mars 1982, et sa succession a été recueillie par Madame Josiane DEFAY, aux termes de son testament olographe en date du 20 septembre 1981, déposé au rang des minutes de Maître André DIDIER, notaire précité, le 16 mars 1982.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre CORPER, notaire à Anthisnes, le 8 octobre 1992, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 29 octobre suivant, volume 6127 numéro 40, Madame Josiane DEFAYS a vendu le bien à Monsieur LIEGEOIS Willy Marcel Nelly Ghislain Joseph, d'Esneux, et son épouse, Madame HARRAY Cécile Joséphine Renée, d'Anthisnes.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric DORMAL, notaire associé à Liège (Chênée), Maître Georges GRIMAR, notaire à Sprimont et Maître Christian BOVY, notaire à Comblain-au-Pont, le 28 mai 2004, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 21 juin suivant, dépôt numéro 05827, les époux LIEGEOIS-HARRAY ont vendu le bien à la société anonyme « PROMOLEC », comparante de première part.

- En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section D n° 466 R 12 pour 1a68ca :



Il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Madame DOBRANGE Irène Joséphine, veuve de Monsieur Joseph BERCK à concurrence d'une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit et à ses quatre enfants, savoir 1) Madame BERCK Josiane Clémentine Juliette Jeanne, 2) Madame BERCK Marie Rose Clémentine Camille, 3) Monsieur BERCK Jean Marie Maurice Nestor Clément, 4) BERCK Camille Denise Ivonne Clémentine, chacun à concurrence d'un/huitième en nue-propriété.

Aux termes d'un acte de cession reçu par Maître François PLATEUS, notaire à Seraing, le 8 mai 1974, transcrit, Monsieur Jean Marie BERCK a cédé tous les droits indivis qu'il possédait dans tous les immeubles dépendant de la succession de son père, Monsieur Joseph BECK, soit un/huitième en nue-propriété, à sa mère, Madame DOBRANGE Irène à concurrence d'un/seizième en nue-propriété et à ses trois sœurs précitées, chacune à concurrence d'un/quarante-huitième en nue-propriété.

Aux termes d'un acte de cession reçu par Maître Paul PLATEUS, notaire précité, le 28 juillet 1987, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 31 juillet suivant, volume 5219 numéro 9, Madame Josiane BERCK a cédé à sa sœur, Madame Camille BERCK tous ses droits indivis soit sept/quarante-huitièmes en nue-propriété.

Madame Irène DOBRANGE est décédée à Esneux, le 11 décembre 1989, sans dispositions de dernières volontés connues et laissant pour seuls héritiers ses quatre enfants précités. En conséquence son usufruit s'est éteint et sa succession a été recueillie par chacun de ses quatre enfants à concurrence d'un quart.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul PLATEUS, notaire précité, le 31 août 1991, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 14 octobre suivant, volume 5934, numéro 25, Madame Josiane BERCK, 2) Madame Marie-Rose BERCK et 3) Monsieur Jean-Marie BERCK ont cédé tous leurs droits indivis dans ledit immeuble à leur sœur, Madame Camille BERCK.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric DORMAL, notaire précité, le 28 mai 2004, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 21 juin suivant, dépôt numéro 05828, Madame Camille BERCK a vendu le bien à la société anonyme « PROMOLEC », comparante de première part.

- En ce qui concerne le bien anciennement cadastré section D n° 466 C 15 pour 2a02ca :

Il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur LEMLYN René Hubert Charles Corneille et son épouse, Madame DEFAYS Renée Joséphine Julienne, de Tilff, pour l'avoir acquis de Monsieur CHAINEUX Henri Julien Oscar, époux de Madame COURTOY Aisca, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Adolphe DETIENNE, notaire à Liège, le 14 avril 1955, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Liège, le 19 avril suivant, volume 650 numéro 5.

Madame Renée DEFAYS est décédée le 19 septembre 1981, sans postérité ni héritier réservataire.

Aux termes d'un acte de donation entre époux, reçu par Maître André DIDIER, notaire à Liège, le 28 juin 1950, Madame Renée DEFAYS avait institué son époux survivant, Monsieur René LEMLYN pour donataire universel.

Ce dernier a renoncé à la succession de son épouse, aux termes d'une déclaration faite au Greffe du Tribunal de Première Instance de Liège, en date du 26 janvier 1982 et la succession de la défunte a donc été intégralement recueillie par sa nièce, Madame

DEFAYS Josiane René Désiré Elise, épouse de Monsieur RIXHON Gilbert Robert Jules Ghislain.

Monsieur René LEMLYN est décédé sans postérité ni héritier réservataire, le 8 mars 1982, et sa succession a été recueillie par Madame Josiane DEFAY, aux termes de son testament olographe en date du 20 septembre 1981, déposé au rang des minutes de Maître André DIDIER, notaire précité, le 16 mars 1982.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre CORPER, notaire à Anthisnes, le 24 septembre 1992, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 14 octobre suivant, volume 6049 numéro 22, Madame Josiane DEFAYS a vendu le bien à Monsieur GRANDHENRY Michel Joseph Alexis, époux de Madame LEBLANC Anne Thérèse Marie, de Tilff.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric DORMAL, notaire précité, le 20 décembre 2006, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 1^{er} février 2007, dépôt numéro 01000, Monsieur Michel GRANDHENRY a vendu le bien à la société anonyme « PROMOLEC », comparante de première part.

• En ce qui concerne l'ensemble :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric DORMAL, notaire associé à Liège (Chênée), le 22 septembre 2009, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 20 octobre suivant, dépôt numéro 09740, la société anonyme « PROMOLEC », comparante de première part, a renoncé au droit d'accession immobilier lui revenant en vertu de la loi, au profit de la société privée à responsabilité limitée « LECLERCQ ».

C. CONDITIONS SPÉCIALES RELATIVES AUX TITRES DE PROPRIÉTÉ

Les comparants déclarent n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur les biens objet des présentes et ne pas connaître l'existence de servitudes non apparentes ou discontinues les grevant ou de conditions spéciales les concernant à l'exception de ce qui suit :

- L'acte reçu par le Notaire Eric DORMAL, le 28 mai 2004 portant vente par les époux LIEGEOIS-HARRAY à la SA « PROMOLEC » stipule ce qui suit :

« La partie venderesse déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et ne pas connaître l'existence de servitudes non apparentes ou discontinues le grevant ou de conditions spéciales le concernant à l'exception des conditions spéciales figurant dans l'acte reçu par le notaire CORPER à Anthisnes, le huit octobre mil neuf cent nonante-deux, dont question à l'origine de propriété, libellées en ces termes :

« Les biens présentement vendus sont grevés de diverses servitudes constituées aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le vingt-quatre septembre mil neuf cent nonante-deux, contenant vente par Madame Josiane DEFAYS, épouse de Monsieur Gilbert IRXHON, à Monsieur Michel GRANDHENRY, de l'immeuble voisin cadastré section D numéro 466/C/15. A cet acte, ces servitudes sont ainsi exprimées :

Pour permettre à la partie acquéreur l'accès par l'arrière au bien vendu, il est créé sur la parcelle cadastrée section D numéro 466/B/6 restant appartenir à la partie



venderesse, une servitude de passage d'une largeur de trois mètres, pour tous usages avec ou sans véhicule.

L'assiette de cette servitude prendra naissance à l'avenue Laboulle et se prolongera le long de la parcelle cadastrée section D numéor 466/R 12 (propriété « Sluse ») sur la dite largeur jusqu'au bâtiment (atelier de menuiserie) actuellement construit sur la parcelle numéro 466/B/6 grevée de la servitude.

Le bénéficiaire de la servitude ne pourra, sur l'assiette de celle-ci, laisser stationner aucun véhicule ni y entreposer aucun objet. Son assiette sera entretenue à frais communs par le bénéficiaire et les propriétaires du fonds grevé.

Il existe dans l'assiette de cette servitude un réserau d'égoûts avec chambre de visite, permettant l'écoulement des eaux usées et de toiture vers l'égoût communal de l'avenue Laboulle.

Ce réseau d'égoûts est commun au bien vendu et au bâtiment (atelier de menuiserie) restant appartenir à la partie venderesse érigé sur la parcelle numéro 466/B6. Cette situation subsistera à titre de servitude.

Tous travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement de cet égoût seront supportés par moitié entre les propriétaires des fonds en bénéficiant, sauf preuve de la faute d'une des parties.

Toutes ouvertures existantes tant dans les bâtiments présentement vendus que dans ceux contigus restant appartenir à la partie venderesse pourront subsister à titre de servitude.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas grevé d'autres servitudes conventionnelles. »

- L'acte reçu par le Notaire Eric DORMAL, le 20 décembre 2006 portant vente par Monsieur Michel GRANDHENRY à la SA « PROMOLEC » stipule ce qui suit :

« La partie venderesse déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et ne pas connaître l'existence de servitudes non apparentes ou discontinues le grevant ou de conditions spéciales le concernant à l'exception des conditions spéciales figurant dans l'acte reçu par le Notaire Pierre CORPER à Anthisnes, le vingt-quatre septembre mil neuf cent nonante-deux, dont question à l'origine de propriété, libellées en ces termes :

« (...) la partie acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses frais, risques et périls, sans recours contre la partie venderesse mais sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Pour permettre à la partie acquéreur l'accès par l'arrière au bien vendu, il est créé sur la parcelle cadastrée section D numéro 466/B/6 restant appartenir à la partie venderesse, une servitude de passage d'une largeur de trois mètres, pour tous usages avec ou sans véhicule.

L'assiette de cette servitude prendra naissance à l'avenue Laboulle et se prolongera le long de la parcelle cadastrée section D numéor 466/R 12 (propriété « Sluse ») sur la dite largeur jusqu'au bâtiment (atelier de menuiserie) actuellement construit sur la parcelle numéro 466/B/6 grevée de la servitude.

Quatrième
feuillet

Le bénéficiaire de la servitude ne pourra, sur l'assiette de celle-ci, laisser stationner aucun véhicule ni y entreposer aucun objet. Son assiette sera entretenue à frais communs par le bénéficiaire et les propriétaires du fonds grevé.

Il existe dans l'assiette de cette servitude un réseau d'égoûts avec chambre de visite, permettant l'écoulement des eaux usées et de toiture vers l'égoût communal de l'avenue Laboulle.

Ce réseau d'égoûts est commun au bien vendu et au bâtiment (atelier de menuiserie) restant appartenir à la partie venderesse érigé sur la parcelle numéro 466/B6. Cette situation subsistera à titre de servitude.

Tous travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement de cet égoût seront supportés par moitié entre les propriétaires des fonds en bénéficiant, sauf preuve de la faute d'une des parties.

Toutes ouvertures existantes tant dans les bâtiments présentement vendus que dans ceux contigus restant appartenir à la partie venderesse pourront subsister à titre de servitude. »

Les comparants déclarent que lesdites conditions spéciales et servitudes se sont éteintes par confusion étant donné que la société anonyme « PROMOLEC » est devenue propriétaire tant du fonds grevés que du fonds bénéficiaire, ainsi qu'il est dit ci-avant.

D. SITUATION HYPOTHECAIRE

Les comparants déclarent que les biens prédécrits sont libres de toutes dettes ou charges privilégiées généralement quelconques.

Les comparants déclarent en outre que les biens n'ont pas fait l'objet d'un mandat hypothécaire.

E. URBANISME

Les comparants déclarent que, selon courrier de la Commune d'Esneux en date du 14 novembre 2011, les biens objet des présentes sont situés aux plans d'aménagements et au schéma de structure communal actuellement en vigueur, en zone d'habitat.

Ledit courrier stipule notamment :

« Le bien en cause est situé :

- 1° en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- 2° en zone semi-urbaine au schéma de structure communal approuvé définitivement par le Conseil communal le 27 juin 2000 ;
- 3° dans l'ensemble urbanistique n°5 - aire semi-urbaine continue au règlement communal d'Urbanisme approuvé par le Gouvernement wallon en date du 22 janvier 2001 ;
- 4° partiellement en zone aléa d'inondation faible sur la carte approuvée par le gouvernement wallon, en sa séance du 13 juillet 2006 (MB 11 août 2006) ;
- 5° est frappé d'alignement Plan n° 45 : A.R. 7/12/1929, nous vous renvoyons auprès du Service Technique de la Province afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le



bien concerné ;

6° se situe le long d'une voirie de la Région Wallonne définissant un alignement (RN633), nous vous renvoyons auprès de l'Administration des Routes, régie d'Ouffet, rue des Oies, 11 à 4590 Ouffet, tel : 086/36.91.60 ou régie d'Herstal, Parc Industriel des Hauts Sarts, Deuxième avenue, 46 à 4040 Hesttal, tel : 04/248.89.60 ;

7° peut être grevé d'une emprise en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, consulter à cet effet l'A.L.G., rue Ste Marie, 11 à 4000 Liège ;

Le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

- PU2006/096 octroyé le 11 décembre 2006 à la sprl « LECLERCQ » pour la construction d'un immeuble à appartements sis à Tilff, Avenue Laboulle ;

- PU 2009/027 octroyé le 7 septembre 2009 à la sprl « LECLERCQ » pour la construction d'un immeuble de 7 appartements sis à Tilff, rue Freson.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis de location.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une mesure d'insalubrité.

Le bien en cause n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.

Le bien en cause n'est pas

- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193*
- classé en application de l'article 196*
- situé en zone de protection visé à l'article 209*
- localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 ;*

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites natura 2000 ainsi que la faune et la flore sauvage ;

Le bien en cause est situé en zone d'assainissement collectif au PASH (plan d'assainissement par sous bassin hydrographique) et est actuellement raccordable à l'égout.

Pour tous renseignements concernant l'équipement en eau ou électricité, nous vous renvoyons auprès :

- de la compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, rue Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur, tél : 04/367.84.11*
- de l'Association Liégeoise d'électricité, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège, tél. : 04/220.12.11*

Cinquième
feuillet

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite ou l'Administration communale d'Esneux dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article 445/1 du C.W.A.T.U.P. et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales ou impétrants concernés.

Le formulaire III B ne fournit aucune garantie quant à la possibilité de poser des actes visé à l'article 84§§1 et 2 du C.W.A.T.U.P. »

F. DÉCLARATION D'INTENTION

Les comparants ont manifesté leur intention de placer le complexe immobilier en cours de construction sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente organisé par la loi et plus particulièrement par les dispositions des articles 577-3 et 577-14 du Code Civil.

Ce complexe immobilier, composé de deux immeubles à appartements multiples séparés physiquement l'un de l'autre en éléments clairement distincts, comptabilise plus de vingt lots au total, appartements, caves, garages et emplacements de parking compris.

En conséquence, il sera créé une association partielle pour chaque immeuble. Ces associations partielles ne seront compétentes que pour les parties communes particulières désignées expressément ci-après, 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.

Dans le but d'opérer cette répartition, seront établis les statuts de la copropriété comprenant l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, lesquels ont notamment pour objet de décrire le complexe immobilier, les parties privatives et communes (générales et particulières), de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base d'un rapport motivé établi conformément à la loi, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

*

**

Ceci étant exposé, les comparants ont arrêté ainsi qu'il suit les statuts de la copropriété intitulée « **Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules** ».

TITRE I ACTE DE BASE

CHAPITRE I DESCRIPTION DU COMPLEXE IMMOBILIER



MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ACCESSOIRE ET FORCEE

A.DESCRPTION DU COMPLEXE IMMOBILIER - PLANS

- Les comparants déclarent que le complexe immobilier comprend :
 - le terrain d'assise,
 - les deux immeubles à appartements multiples respectivement dénommés « Résidence Les Tilleuls » et « Résidence Les Saules », décrit ci-après,
 - la cour intérieure étant une zone de cour et jardins avec emplacements de parking et aire de manœuvre,

- Les comparants déclarent que l'immeuble à appartements multiples dénommé « **Résidence LES TILLEULS** » comprend :
 - le rez-de-chaussée,
 - le premier étage,
 - le deuxième étage,
 - le troisième étage,
 - les combles.

Tel que ces biens sont repris aux plans numérotés 1 et 2, dressés en date du 15 juin 2006 par l'atelier d'architecture DISPA – ROBEERST sprl, avenue sur Cortil, 57 à 4130 Tilff.

- Les comparants déclarent que l'immeuble à appartements multiples dénommé « **Résidence LES SAULES** » comprend :
 - le sous-sol étant également le rez-de-chaussée en façade arrière, eu égard à la déclivité du terrain,
 - le rez-de-chaussée en façade à rue,
 - le premier étage,
 - le deuxième étage,
 - le troisième étage,
 - les combles.

Tel que ces biens sont repris aux plans numérotés 1 et 2, dressés en date du 7 février 2009 par l'atelier d'architecture DISPA – ROBEERST sprl, avenue sur Cortil, 57 à 4130 Tilff.

Lesdits plans sont déposés par les comparants pour être annexés au présent acte. Ils sont à l'instant signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de transcrire lesdits plans.

B. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ACCESSOIRE ET FORCEE

Sixième
feuillet

Les comparants déclarent placer par les présentes le complexe immobilier prédécrit sous le régime de la copropriété accessoire et forcée prévu par la loi et plus particulièrement par les articles 577-3 et 577-14 du Code Civil et en conséquence, vouloir opérer la division de cet ensemble immobilier en parties communes (générales et particulières) et en parties privatives, comme dit ci-après.

Ainsi qu'il est dit ci-avant, il sera créé une association partielle pour chaque immeuble à appartements multiples. Ces associations partielles ne seront compétentes que pour les parties communes particulières désignées expressément ci-après, 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.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des entités privées formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

En conséquence, chaque entité telle qu'elle sera déterminée dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dite et, comme accessoire indispensable, une fraction ci-après fixée dans les parties communes générales et dans les parties communes particulières, en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'une entité emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et des quotités dans les parties communes générales et particulières qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant une entité grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes générales et particulières qui y sont inséparablement attachées.

Ensuite de la mise sous régime de la copropriété accessoire et forcée organisé par l'article 577-2 §9 du Code Civil, tout acquéreur d'une entité est censé avoir renoncé à accession pour tout ce qui ne concerne pas son entité.

CHAPITRE II
DENOMINATION -
DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES (GENERALES ET
PARTICULIERES) ET DES PARTIES PRIVATIVES
- SERVITUDES ET MITOYENNETE

A- DENOMINATION

Le complexe immobilier objet du présent acte de base est dénommé "**COMPLEXE IMMOBILIER LES TILLEULS – LES SAULES**".

B- DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Ledit complexe immobilier comprend :



- des parties communes générales à l'ensemble ;
- des parties communes particulières à chaque Résidence ;
- des parties privatives, étant :
 - a) Dans la Résidence Les Tilleuls :
 - Sept (7) appartements ;
 - Deux (2) garages intérieurs ;
 - Trois (3) emplacements de parking extérieurs ;
 - b) Dans la Résidence Les Saules :
 - Sept (7) appartements ;
 - Quatre (4) caves indépendantes ;
 - Quatre (4) garages intérieurs dont deux (2) avec cave attenante ;
 - Quatre (4) emplacements de parking extérieurs ;

1- PARTIES COMMUNES AU COMPLEXE IMMOBILIER, APPELEES PARTIES COMMUNES GENERALES

Sont parties communes générales au complexe immobilier :

- le terrain, bâti ou non bâti, repris au Cadastre pour une contenance de 755 m² et ayant d'après mesurage une superficie de 758 m²,
- les pelouses et espaces verts, plantations et haies, les chemins asphaltés ou non d'accès aux bâtiments, les caniveaux, avaloirs et trottoirs,
- la porte d'entrée électrique située avenue Laboulle, l'éclairage extérieur.
- toutes les canalisations, gaines, chutes, décharges, conduites de toute nature et tous les ouvrages, câbles, équipements et appareils desservant l'ensemble du complexe immobilier ;

2- PARTIES COMMUNES A CHAQUE RESIDENCE, APPELEES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

En général :

- les murs et grilles de clôture existants ou à ériger, l'ossature et l'armature maîtresse en béton du bâtiment, les ornements extérieurs des façades, à l'exception des terrasses et balcons et leur garde-corps ;
- la toiture et la couverture de toiture, les combles ;

Septième
feuillet

- toutes les canalisations, gaines, chutes, décharges, conduites de toute nature et tous les ouvrages, câbles, équipements et appareils qui desservent la Résidence uniquement, notamment les gaines de ventilation et d'aération, les chutes des water-closet, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, les tubages prévus pour le raccordement au téléphone et à la télédistribution, etc..., sauf toutefois les parties de ces canalisations, conduites et équipements se trouvant à l'intérieur des entités privées, si ces canalisations, conduites et équipements servent à l'usage exclusif et particulier de ces entités ;

- tous systèmes d'appareillages spéciaux, tels que minuterie, installation de parlophone et d'ouvre porte, sonnerie à rue, systèmes d'alarme ou de protection contre l'incendie, à l'usage des seules entités privées de la Résidence, les blocs extérieures de boîtes aux lettres ;

- l'ascenseur, sa cage et son mécanisme ;

- l'escalier et sa cage ;

- les murs et dalles formant séparation entre parties privatives distinctes ou entre parties privatives et parties communes particulières à la Résidence ;

- toutes les parties du bâtiment qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi ou l'usage et, en général, tout ce qui désert la Résidence proprement dite.

Sont notamment considérées parties communes particulières à la Résidence Les Tilleuls :

- A l'extérieur : les compteurs à gaz se trouvant dans le porche d'entrée ;

- Au sous-sol : la fosse de l'ascenseur ;

- Au rez-de-chaussée : la porte et le sas d'entrée, le hall commun, le local compteurs d'eau, le local compteurs d'électricité, le local entretien situé sous l'escalier ; un local rangement et un local « poubelles » accessibles par le porche d'entrée ;

- Au premier étage : le hall commun ;

- Au deuxième étage : le hall commun ;

- Au troisième étage : le palier commun et la baie d'accès aux combles.

Sont notamment considérées parties communes particulières à la Résidence Les Saules :

- A l'extérieur : les compteurs à gaz se trouvant en façade avant ;

- Au sous-sol : le palier de l'escalier, le sas de l'ascenseur, un premier hall donnant accès local poubelles, aux caves n ° 2, 3 et 7 ainsi qu'au garage n° 1 et à une sortie vers l'extérieur en façade arrière, un deuxième hall donnant accès au local d'entretien, au local compteurs d'eau et au local compteurs d'électricité, à la cave n° 5 ainsi qu'aux garages n° 3 et 4 ; lesdits compteurs d'eau et d'électricité ;
- Au rez-de-chaussée : la porte et le hall d'entrée commun ;
- Au premier étage : le hall commun ;
- Au deuxième étage : le hall commun ;
- Au troisième étage : le palier commun et la baie d'accès aux combles.

3- PARTIES PRIVATIVES

Constituent les entités privées, les entités décrites ci-après :

A. Dans la Résidence Les Tilleuls :

- Sept appartements numérotés 1 à 7 ;
- Deux garages intérieurs numérotés 1 et 2, dont un comprenant un local de rangement à l'arrière pouvant également être dénommé « cave attenante » ;
- Trois (3) emplacements de parking extérieurs numérotés P1 à P3.

a) AU REZ-DE-CHAUSSEE :

1) Appartement numéroté 1 dénommé « Appartement 1 »

L'appartement 1 comprend : hall d'entrée, débarras, water-closet, cuisine et séjour, buanderie avec chaudière, salle de bains, une chambre avec cour en façade arrière, le tout d'une superficie de 83,60 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 1 » au plan numéroté 1 dont question ci-avant.

2) Le garage numéroté 1 comprenant le garage simple proprement dit avec son volet en façade arrière, le tout d'une superficie de 14,70 m² ;

3) Le garage numéroté 2 comprenant le garage simple proprement dit avec sa cage attenante avec son volet en façade arrière, le tout d'une superficie de 18,70 m² ;

4) L'emplacement de parking extérieur numéroté P1 situé dans la cour intérieur, d'une superficie de 12,50 m² ;

5) L'emplacement de parking extérieur numéroté P2 situé dans la cour intérieur, d'une superficie de 12,50 m² ;

6) L'emplacement de parking extérieur numéroté P3 situé dans la cour intérieur, d'une superficie de 12,50 m² ;

b) AU PREMIER ETAGE :

Huitième
feuillet

1) Appartement numéroté 2 situé à gauche dénommé « Appartement 2 »

L'appartement 2 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour, buanderie avec chaudière, salle de bains, water-closet, deux chambres dont une avec terrasse en façade arrière, le tout d'une superficie de 101,90 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 2 » au plan numéroté 1 dont question ci-avant.

2) Appartement numéroté 3 situé à droite dénommé « Appartement 3 »

L'appartement 3 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour, buanderie avec chaudière, salle de bains, water-closet, deux chambres dont une avec terrasse en façade arrière, le tout d'une superficie de 101,90 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 3 » au plan numéroté 1 dont question ci-avant.

c) AU DEUXIEME ETAGE :

1) Appartement numéroté 4 situé à gauche dénommé « Appartement 4 »

L'appartement 4 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour, buanderie avec chaudière, salle de bains, water-closet, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 102,90 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 3 » au plan numéroté 1 dont question ci-avant.

2) Appartement numéroté 5 situé à droite dénommé « Appartement 5 »

L'appartement 5 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour, buanderie avec chaudière, salle de bains, water-closet, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 102,90 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 5 » au plan numéroté 1 dont question ci-avant.

c) AU TROISIEME ETAGE :

1) Appartement numéroté 6 situé à gauche dénommé « Appartement 6 »

L'appartement 6 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour avec balcon en façade à rue, buanderie avec chaudière, salle de bains, water-closet, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 101,10 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 6 » au plan numéroté 1 dont question ci-avant.

2) Appartement numéroté 7 situé à droite dénommé « Appartement 7 »



L'appartement 7 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour avec balcon en façade à rue, buanderie avec chaudière, salle de bains, water-closet, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 101,10 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 7 » au plan numéroté 1 dont question ci-avant.

B. Dans la Résidence Les Saules :

- Sept appartements numérotés 1 à 7 ;
- Quatre caves indépendantes numérotées 2, 3, 5 et 7 ;
- Quatre garages intérieurs numérotés 1 à 4, dont deux comprenant un local de rangement à l'arrière pouvant également être dénommé « cave attenante » (cave 1 et cave 6) ;
- Quatre (4) emplacements de parking extérieurs numérotés P1 à P4.

a) AU SOUS SOL (étant également le rez-de-chaussée en façade arrière, eu égard à la déclivité du terrain) :

- 1) La cave numérotée 2 comprenant la cave proprement dite avec sa porte, le tout d'une superficie de 8,5 m² ;
- 2) La cave numérotée 3 comprenant la cave proprement dite avec sa porte, le tout d'une superficie de 3 m² ;
- 3) La cave numérotée 5 comprenant la cave proprement dite avec sa porte, le tout d'une superficie de 7 m² ;
- 4) La cave numérotée 7 comprenant la cave proprement dite avec sa porte, le tout d'une superficie de 3 m² ;
- 5) Le garage numéroté 1 comprenant le garage double proprement dit avec sa cave attenante dénommée cave 1, sa porte et son volet en façade arrière, le tout d'une superficie de 40 m² ;
- 6) Le garage numéroté 2 comprenant le garage simple proprement dit avec son volet en façade arrière, le tout d'une superficie de 14,8 m² ;
- 7) Le garage numéroté 3 comprenant le garage simple proprement dit avec sa porte et son volet en façade arrière, le tout d'une superficie de 17,7 m² ;
- 8) Le garage numéroté 4 comprenant le garage double proprement dit avec sa cave attenante dénommée cave 6, sa porte et son volet en façade arrière, le tout d'une superficie de 31 m² ;

b) AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- 1) Appartement numéroté 1 situé à gauche dénommé « Appartement 1 »

L'appartement 1 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour, local chaudière, water-closet, débarras, salle de bains, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 107 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 1 » au plan numéroté 1 dont question ci-avant.

2) Appartement numéroté 2 situé à droite dénommé « Appartement 2 »

L'appartement 2 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour avec terrasse en façade avant, local chaudière, water-closet, débarras, salle de bains, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 92,5 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 2 » au plan numéroté 1 dont question ci-avant.

3) L'emplacement de parking extérieur numéroté P1 situé en façade avant, d'une superficie de 10,5 m² ;

4) L'emplacement de parking extérieur numéroté P2 situé en façade avant, d'une superficie de 10,5 m² ;

5) L'emplacement de parking extérieur numéroté P3 situé en façade avant, d'une superficie de 10,5 m² ;

6) L'emplacement de parking extérieur numéroté P4 situé en façade avant, d'une superficie de 10,5 m².

c) AU PREMIER ETAGE :

1) Appartement numéroté 3 situé à gauche dénommé « Appartement 3 »

L'appartement 3 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour avec terrasse en façade avant, local chaudière, vestiaire, water-closet, débarras, salle de bains, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 103,5 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 3 » au plan numéroté 2 dont question ci-avant.

2) Appartement numéroté 4 situé à droite dénommé « Appartement 4 »

L'appartement 4 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour, local chaudière, water-closet, débarras, salle de bains, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 94 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 4 » au plan numéroté 2 dont question ci-avant.

d) AU DEUXIEME ETAGE :

1) Appartement numéroté 5 situé à gauche dénommé « Appartement 5 »

L'appartement 5 comprend : hall d'entrée, cuisine et séjour avec terrasse en façade avant, local chaudière, water-closet, débarras, salle de bains, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 103,5 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 5 » au plan numéroté 2 dont question ci-avant.

2) Appartement numéroté 6 situé à droite dénommé « Appartement 6 »

Neuvième
feuillet



L'appartement 6 comprend : hall d'entrée, séjour et cuisine, local chaudière, water-closet, débarras, salle de bains, deux chambres dont une avec balcon en façade arrière, le tout d'une superficie de 94 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 6 » au plan numéroté 2 dont question ci-avant.

e) AU TROISIEME ETAGE :

Appartement numéroté 7 dénommé « Appartement 7 »

L'appartement 7 comprend : hall d'entrée, buanderie, débarras, séjour et cuisine, salle de bains, placard avec chaudière, deux chambres, une terrasse en façade arrière, le tout d'une superficie de 107,5 m².

Telle que cette entité est reprise sous dénomination « Appartement n° 7 » au plan numéroté 2 dont question ci-avant.

Sont notamment considérées comme parties privatives à chacune des entités :

Le revêtement de sol avec soutènement, les cloisons intérieures non porteuses, les portes intérieures, les fenêtres et portes fenêtres sur extérieur, avec leurs volets ou persiennes éventuels, les terrasses et balcons et leurs garde-corps, les portes vers l'extérieur donnant accès exclusivement au entité auxquelles elles se rapportent, toutes les canalisations intérieures des entités, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des entités et qui est à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

REMARQUE GENERALE RELATIVE A LA DIVISION EN PARTIES PRIVATIVES OU COMMUNES

Les énumérations qui précèdent sont données à titre exemplatif. En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée au caractère commun et entre deux communautés, à la communauté la plus large.

C- SERVITUDES ET MITOYENNETES

La division du complexe immobilier tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominants et servant appartiendront à des propriétaires différents, elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Chacun des propriétaires des entités privées dans le complexe immobilier faisant l'objet du présent acte, s'engage à respecter toutes servitudes de vue ou de surplomb, de descente des eaux, de passage ou autres résultant de l'état des lieux. Il en est notamment ainsi à titre

exemplatif de l'existence et du passage à travers des entités privées ou des parties communes de canalisations et conduites de toutes natures.

Pour autant que de besoin, il est précisé que les murs de pignon et de clôture appartiennent à l'association des copropriétaires de la Résidence concernée. Le Promoteur ne se réservant aucune créance de mitoyenneté.

Dixième
feuillet

CHAPITRE III
QUOTITES AFFECTEES AUX DIVERSES ENTITES PRIVEES
DANS LES PARTIES COMMUNES

Remarque : Les quotités attribuées aux entités privées dans les parties communes générales et particulières ont été réparties en fonction des valeurs respectives des entités privées à ce jour. Elles ne pourront cependant subir aucune modification du chef d'amélioration, embellissement ou travaux apportés par la suite aux entités privées.

Conformément à la loi, cette valeur a été établie en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé établi par Maître Alain DELIEGE, notaire soussigné, en date du 9 décembre 2011.

Ce rapport est à l'instant signé "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes générale ou particulières afférentes à chacune des entités privées entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux entités privées.

La répartition de ces quotités est effectuée comme suit :

A. Les parties communes générales du Complexe immobilier sont divisées en quatorze mille cinq cents / quatorze mille cinq centièmes (14.500 / 14.500èmes) se répartissant comme suit :

Dans la Résidence « Les Tilleuls » :

- Appartement 1 :	810/14.500èmes
- Appartement 2 :	975/14.500èmes
- Appartement 3 :	975/14.500èmes
- Appartement 4 :	985/14.500èmes
- Appartement 5 :	985/14.500èmes
- Appartement 6 :	965/14.500èmes
- Appartement 7 :	965/14.500èmes
- Garage 1 :	90/14.500èmes
- Garage 2 :	100/14.500èmes
- Emplacement P1 :	50/14.500èmes
- Emplacement P2 :	50/14.500èmes
- Emplacement P3 :	50/14.500èmes



Total : 7.000 / 14.500èmes

Dans la Résidence « Les Saules » :

- Appartement 1 :	1.035/14.500èmes
- Appartement 2 :	885/14.500èmes
- Appartement 3 :	985/14.500èmes
- Appartement 4 :	960/14.500èmes
- Appartement 5 :	985/14.500èmes
- Appartement 6 :	960/14.500èmes
- Appartement 7 :	935/14.500èmes
- Cave 2 :	30/14.500èmes
- Cave 3 :	20/14.500èmes
- Cave 5 :	25/14.500èmes
- Cave 7 :	20/14.500èmes
- Garage 1 comprenant cave 1 :	140/14.500èmes
- Garage 2 :	90/14.500èmes
- Garage 3 :	100/14.500èmes
- Garage 4 comprenant cave 6 :	130/14.500èmes
- Emplacement P1 :	50/14.500èmes
- Emplacement P2 :	50/14.500èmes
- Emplacement P3 :	50/14.500èmes
- Emplacement P4 :	50/14.500èmes

Total : 7.500 / 14.500èmes

TOTAL GENERAL : 14.500 / 14.500èmes

B. Les parties communes particulières à la Résidence Les Tilleuls sont divisées en sept mille / sept millièmes (7.000/ 7.000èmes) se répartissant comme suit :

- Appartement 1 :	810/7.000èmes
- Appartement 2 :	975/7.000èmes
- Appartement 3 :	975/7.000èmes
- Appartement 4 :	985/7.000èmes
- Appartement 5 :	985/7.000èmes
- Appartement 6 :	965/7.000èmes
- Appartement 7 :	965/7.000èmes
- Garage 1 :	90/7.000èmes
- Garage 2 :	100/7.000èmes
- Emplacement P1 :	50/7.000èmes
- Emplacement P2 :	50/7.000èmes
- Emplacement P3 :	50/7.000èmes

Total : 7.000 / 7.000èmes

C. Les parties communes particulières à la Résidence Les Saules sont divisées en sept mille cinq cents / sept mille cinq centièmes (7.500/7.500èmes) se répartissant comme suit :

- Appartement 1 :	1.035/7.500èmes
- Appartement 2 :	885/7.500èmes
- Appartement 3 :	985/7.500èmes
- Appartement 4 :	960/7.500èmes
- Appartement 5 :	985/7.500èmes
- Appartement 6 :	960/7.500èmes
- Appartement 7 :	935/7.500èmes
- Cave 2 :	30/7.500èmes
- Cave 3 :	20/7.500èmes
- Cave 5 :	25/7.500èmes
- Cave 7 :	20/7.500èmes
- Garage 1 comprenant cave 1 :	140/7.500èmes
- Garage 2 :	90/7.500èmes
- Garage 3 :	100/7.500èmes
- Garage 4 comprenant cave 6 :	30/7.500èmes
- Emplacement P1 :	50/7.500èmes
- Emplacement P2 :	50/7.500èmes
- Emplacement P3 :	50/7.500èmes
- Emplacement P4 :	50/7.500èmes

Total : 7.500 / 7.500èmes

CHAPITRE IV
REGLEMENT DE COPROPRIETE ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A- Généralités

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division du complexe immobilier, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle des immeubles ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun, les comparants ont établi le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur qui suivent.

Sauf dérogation ou modification ultérieures, ces règlements de copropriété et d'ordre intérieur valent tant pour l'ensemble du complexe immobilier que pour chacune des Résidences Les Tilleuls et Les Saules. Ils sont obligatoires pour tous les propriétaires actuels et futurs par le seul fait de leur acquisition ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans le complexe immobilier.

Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayant droit à tout titre, en ce compris leurs locataires.

Onzième
feuillet



De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans le complexe immobilier devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents 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 leur forme et teneur, par tous les ayants droits et à tout titre indivisiblement tenus.

Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance mais sans déplacement auprès du syndic, de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des rapports des assemblées générales.

B- Règlement de copropriété

Les stipulations du règlement de copropriété et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous comme étant de statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.

Ces stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires compétente statuant aux mêmes conditions que celles prévues au chapitre V ci-après pour la modification de l'acte de base.

C- Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel. Il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque de l'ensemble immobilier.

Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires compétente statuant aux mêmes conditions que celles prévues au chapitre V ci-après pour la modification de l'acte de base.

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

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

CHAPITRE V **MODIFICATION À L'ACTE DE BASE**

Le présent acte de base ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe immobilier statuant aux conditions prévues par la loi.

Douzième
feuillet

Toutefois, les comparants déclarent réserver à leur profit exclusif le droit :

- 1) de transférer un ou plusieurs locaux d'une entité privée à une autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des entités privées non cédées telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;
- 2) de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des entités privées ;
- 3) de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs ;
- 4) de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination ;

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

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts dans les parties communes générales ou particulières, ni la quote-part des parties communes générales ou particulières afférentes aux entités privées déjà cédées.

- **Mandat :**

Les comparants sont habilités à signer seuls les actes qui seraient établis en exécution des droits que la sprl « LECLERCQ » s'est réservées en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires des entités privées du Complexe immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des Hypothèques compétent.

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

Ces mandats expireront de plein droit le jour de la signature de l'acte de vente du dernier lot privatif.

CHAPITRE VI
DISPOSITIONS FINALES - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur seront répartis entre les propriétaires des entités privées en proportion des quotités qui y sont attachées dans les parties communes.

*

* *

TITRE II
REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I – GENERALITES - DENOMINATION - SIEGE



Les dispositions du présent règlement de copropriété sont arrêtées en exécution du chapitre IV littera B de l'acte de base de la « Complexe immobilier Les Tilleuls-Les Saules ». Elles sont de statut réel et ne pourront être modifiés que dans les conditions prévues par la loi.

Outre l'association des copropriétaires principale qui portera la dénomination « **Association des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules** », il est créé deux associations partielles, l'une compétente pour les parties communes particulières de la Résidence Les Tilleuls qui portera la dénomination « **Association des copropriétaires de la Résidence Les Tilleuls** » et l'autre compétente pour les parties communes particulières de la Résidence Les Saules qui portera la dénomination « **Association des copropriétaires de la Résidence Les Saules** ».

Lesdites associations des copropriétaires acquerront la personnalité juridique dès la transcription du présent acte et la cession d'au moins une entité.

Elles pourront être dissoutes dans les conditions prévues par la loi.

L' « **Association des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls-Les Saules** » aura son siège à 4130 Esneux (Tilff), Avenue Laboulle, 81.

L' « **Association des copropriétaires de la Résidence Les Tilleuls** » aura son siège à 4130 Esneux (Tilff), Avenue Laboulle, 81.

L' « **Association des copropriétaires de la Résidence Les Saules** » aura son siège à 4130 Esneux (Tilff), rue Freson, n° 22.

CHAPITRE II - ADMINISTRATION DU COMPLEXE IMMOBILIER.

Section I - Généralités.

Article 1 -

L'administration au sens le plus large du Complexe immobilier et de chaque Résidence appartient à une assemblée générale, savoir :

- pour le Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules : l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe immobilier ;
- pour la Résidence Les Tilleuls : l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Les Tilleuls ;
- pour la Résidence Les Saules : l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Les Saules ;

L'administration courante du Complexe immobilier et de chaque Résidence est dévolue à un syndic désigné par l'assemblée générale des copropriétaires concernée. Toutefois, la nomination du syndic de « l'Association des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules » doit être approuvée par l'Assemblée Générale des copropriétaires de chacune des Résidences.

Chaque assemblée générale désigne également chaque année un commissaire aux comptes.

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

Chaque assemblée générale aura en outre la faculté de nommer un conseil de copropriété, chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Treizième
et dernier
feuillet

Section II - Assemblées générales

Article 2 - Composition - Pouvoirs

L'assemblée générale est composée des propriétaires des entités privées, ainsi qu'il est dit ci-avant, en ce compris les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers d'une même entité.

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

Toutefois, les éléments qui intéressent l'ensemble du complexe immobilier tels que l'esthétique générale, la destination des immeubles, leur démolition et leur reconstruction, la dissolution des associations partielles sont de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules.

Article 3 - Assemblée générale statutaire et assemblée générale extraordinaire.

A) Chaque assemblée générale statutaire se tient chaque année dans la deuxième quinzaine du mois de novembre aux lieu et heure fixés dans les convocations.

L'assemblée générale statutaire a notamment pour objet de délibérer sur la nomination du syndic, les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les réparations ou améliorations et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété.

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

C) Chaque première assemblée générale sera convoquée par son syndic. Elle désignera deux mandataires chargés de procéder à l'agrégation définitive des parties communes, contradictoirement avec l'architecte de l'immeuble et le constructeur.

Article 4 - Convocations.



Les assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués et informés de l'ordre du jour conformément aux dispositions légales.

Les convocations sont faites par le syndic quinze jours au moins et un mois au plus, à l'avance, par lettres recommandées à la poste et envoyées aux copropriétaires aux adresses qu'ils lui auront communiquées (ou, à défaut, aux dernières adresses connues de lui), à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

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

Les modèles de procuration sont joints aux convocations. Ces modèles peuvent être rendus obligatoires par le syndic.

Article 5 - Représentation - Accès à l'assemblée.

Les copropriétaires assistent aux assemblées personnellement ou par mandataire nommément désigné, membre de l'assemblée générale ou non.

A moins qu'il soit reçu par notaire, le mandat ne peut concerner qu'une assemblée générale, dont la date figurera dans la procuration à peine de nullité.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations par assemblée générale, à moins que le total des voix dont le mandataire dispose, à titre personnel et pour compte de ses mandants, n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des entités privées de la copropriété concernée.

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

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux. Il en sera de même pour un époux à l'égard de son conjoint, sauf opposition manifestée du syndic.

Les propriétaires indivis de même que les nus-propriétaires, usufruitiers, emphytéotes, ou superficiaires d'une même entité devront se faire représenter par un mandataire unique qui seul aura voix délibérante. Jusqu'à désignation de ce mandataire, leur droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu.

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

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

consultative.

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

La vérification des titres de propriété des entités privatifs incombe au bureau et au syndic.

Article 6 - Bureau - Procès-verbaux.

L'assemblée statutaire élit dans son sein en début de séance, parmi les copropriétaires, un Président, et deux assesseurs. Elle désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors d'elle.

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

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les décisions de l'assemblée, régulièrement prises, lient les propriétaires, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi. Les procès-verbaux des assemblées sont consignés par le syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires concernée. Tout propriétaire et toute personne intéressée pourront consulter sans frais ce registre, ainsi que toutes archives de gestion mais sans déplacement et après en avoir fait la demande motivée au syndic.

Les décisions des assemblées seront transmises aux copropriétaires dans les trente jours, par les soins du syndic.

Article 7 - Quorum de présences.

Sauf les exceptions pouvant résulter de la loi, toute assemblée est régulièrement constituée et apte à délibérer valablement si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires l'association des copropriétaires concernée sont présents ou dûment représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotités dans les parties communes concernées.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus des trois quart des quotités dans les parties communes concernées.

Si aucun de ces deux quorums n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée, à quinze jours au moins, qui délibèrera valablement quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et des quotités dont ils sont titulaires dans les parties communes concernées.

Article 8 - Vote.

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

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

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi ou les présents statuts exigent une majorité qualifiée.

Les abstentions et les votes blancs ou nuls ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

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

Section III - Syndic.

Article 9 - Nomination.

La gérance de chaque association des copropriétaires est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale des copropriétaires concernée, parmi ses copropriétaires ou en dehors de ceux-ci pour un terme de trois années maximum, renouvelable. Toutefois, la nomination du syndic de l'association des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules doit être approuvée par l'association des copropriétaires de chacune des Résidences.

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

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

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

Lorsque le mandat du syndic prend fin de quelle que manière que ce soit, celui-ci devra,

dans un délai de trente jours, transmettre l'ensemble du dossier de gestion à son successeur ou, à défaut, au président de la dernière assemblée générale.

Les dispositions régissant les relations entre le syndic et l'association des copropriétaires font l'objet d'un contrat écrit. Si le syndic est rémunéré, le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales, dans les proportions à fixer par l'assemblée.

Le premier syndic, désigné par la SPRL LECLERCQ, sera tant pour « l'association des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules » que pour « l'association des copropriétaires Les Tilleuls » et « l'association des copropriétaires Les Saules » : le Bureau d'Affaires « EBEN-LEENDERS SA » à 4130 Esneux, Avenue de la Station, 16.

Article 10 - Mission.

Conformément à la loi et particulièrement à l'article 577-8 §4 du Code civil, le syndic a pour mission de tenir les comptes généraux et spéciaux relatifs à la copropriété et en outre, en concours et sur les instructions de l'assemblée générale, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

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

- a) le gardiennat de l'immeuble et tous pouvoirs de police de celui-ci;
- b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement de copropriété; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire;
- c) l'administration des fonds de la copropriété et notamment l'encaissement des recettes provenant des choses communes;
- d) la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants;
- e) le respect des prescriptions édictées tant par l'acte de base que par le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur ;
- f) l'engagement et le licenciement du personnel préposé à l'entretien des parties communes de même que l'engagement et le licenciement des gardes de nuit et la surveillance de leur travail ;
- g) l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le syndic, soit par le conseil de copropriété s'il en est, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'Assemblée ;

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

i) tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

j) en cas de vente d'une entité privée, la transmission des renseignements visés à l'article 577-11 du Code Civil, dans les délais prévus ;

k) la conservation du dossier d'intervention ultérieure qui concerne les parties communes relevant de la copropriété forcée du bien tel que prévu à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un. Ce dossier sera tenu au bureau du syndic et il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé. En conséquence, l'obligation de remise du dossier d'intervention ultérieur entre les propriétaires successifs sera limitée au dossier relatif aux parties privatives mutées ;

l) la tenue à jour de la liste et des coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale.

Article 11 - Mandat du Syndic.

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

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

Le syndic représente la copropriété à tout acte authentique (et notamment aux actes portant radiation d'inscriptions hypothécaires) et en justice, tant en demandant qu'en défendant; toutefois, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait mille deux cent cinquante euros, sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité simple; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétant à chacun des copropriétaires.

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

Article 12 – Service – entretien - gardiennage.

En cas de recours à un service de nettoyage, ou de gardiennage, le contrat sera conclu par le Syndic après approbation du conseil de copropriété ou, à défaut, de l'assemblée générale.

Section IV – Commissaire aux comptes

Article 13 - Nomination – Pouvoirs

Chaque année, l'assemblée générale nomme, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, un commissaire aux comptes, chargé d'examiner les comptes présentés par le syndic.

Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet, sans pouvoir exiger le déplacement des pièces comptables.

L'assemblée générale décide si et dans quelle mesure il est rémunéré.

CHAPITRE III - CHARGES COMMUNES

Section 1 – Définition des charges communes

Article 14 – Charges communes générales au complexe immobilier.

Les charges communes générales sont, d'une manière générale :

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, la réparation, au renouvellement et à la reconstruction des parties communes générales ;
- les frais de consommation des installations communes à l'ensemble du complexe immobilier ;
- les primes des assurances intéressant l'ensemble du complexe immobilier 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 ;
- toutes indemnités éventuellement dues par l'association des copropriétaires du complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules ;
- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic du complexe immobilier, s'il en est ;
- les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales.

Toutefois, l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix pourra décider qu'une dépense, même autre que celles énoncées à l'alinéa 1, sera commune au complexe

immobilier.

Article 15 – Charges communes particulières à chaque Résidence.

Les charges communes particulières sont, d'une manière générale :

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, la réparation, au renouvellement et à la reconstruction des parties communes de la Résidence ;
- les frais de consommation des installations communes de la Résidence ;
- les primes des assurances intéressant chaque Résidence 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 ;
- toutes indemnités éventuellement dues par l'association des copropriétaires la Résidence ;
- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic de la Résidence, s'il en est ;
- les impôts susceptibles de frapper les parties communes de la Résidence.

Toutefois, l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix pourra décider qu'une dépense, même autre que celles énoncées à l'alinéa 1, sera commune à la Résidence.

Article 15 – Charges communes spéciales.

Les dépenses et les frais relatifs à la conservation, l'entretien, l'utilisation, la réparation, le renouvellement et la reconstruction des ascenseurs ainsi que les dépenses de consommation d'énergie et le coût de l'assurance en responsabilité civile y relatifs pourront faire l'objet d'un règlement spécial à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires de chaque Résidence, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

De même, les dépenses et les frais relatifs à l'entretien, l'utilisation, la réparation et le renouvellement de la cour intérieur et de son accès ainsi que les dépenses de consommation d'énergie y relatives pourront faire l'objet d'un règlement spécial à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Section 2 – Répartition des charges communes

Article 16 - Principes.

Les charges communes générales et particulières sont en principe réparties entre les

propriétaires proportionnellement aux quotités de chacun dans les parties communes générales et particulières.

Toutefois :

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

- l'entretien des parties communes à l'usage exclusif d'un (ou de plusieurs) entité(s) privé(s) est à la charge exclusive du (des) propriétaire(s) de ce(s) entité(s).

A défaut de règlement spécial, les charges communes spéciales relatives aux ascenseurs et à la cour intérieure et son accès seront réparties entre les copropriétaires, en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Section 3 – Règlement des charges communes

Article 17 - Relevés de comptes.

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

A intervalles réguliers décidés par l'assemblée générale, il présente aux propriétaires et/ou occupants de l'immeuble, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes. Les copropriétaires seront tenus de signaler immédiatement au syndic leurs changements d'adresse.

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

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

Article 18 - Fonds de roulement.

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de gérance et de conciergerie ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est

fixé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans les parties communes possédées par les copropriétaires ainsi qu'en proportion des charges communes spéciales.

Article 19 - Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un ou des fonds de réserve 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, la pose d'une nouvelle chape de toiture ou le ravalement des façades.

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

Les fonds de réserve appartiennent à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 20 - 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 21 - Mesures de contrainte.

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

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

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

Le syndic, dans le cadre des mesures extrajudiciaires qu'il pourra prendre et dans les limites prévues par la loi, est notamment autorisé :

a) à arrêter les fournitures d'eau, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude relative à l'entité du défaillant.

b) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donné, dès maintenant au syndic, par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la

copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Article 22 - Paiement des relevés

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

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le syndic pourra bloquer les vannes de distribution d'eau et d'électricité du défaillant.

Toutes autres mesures coercitives seront éventuellement prises par le conseil de copropriété ou, à défaut, par l'assemblée générale.

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

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

Article 23 - 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 24 – Intérêts sur avances

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 25 - Recettes communes.

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

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

CHAPITRE IV - REPARATIONS

Article 26 – Catégories - Pouvoirs

Les réparations aux parties communes sont de deux ordres:

1) Les réparations urgentes

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

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

2) Les autres travaux :

Les autres travaux affectant les parties communes seront décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

Article 27 - Obligation des propriétaires ou occupants

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

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 des choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'y 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 vingt-quatre heures, ils devront en aviser le Syndic et lui faire connaître l'endroit situé dans l'agglomération liégeoise où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif auquel le Syndic serait 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 crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, et caetera...

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

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

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 immobilier ou des Résidences, 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 privées.

CHAPITRE V - MUTATION DE BIENS PRIVÉS

Article 28 - Liste des copropriétaires - Frais

Le syndic tient à jour la liste de tous les propriétaires. Ceux-ci seront tenus de signaler immédiatement au syndic leur changement d'adresse.

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

Article 29 – Frais

Les frais de transmission des informations requises du syndic en cas de transmission d'une entité privée sont à charge du copropriétaire cédant. L'assemblée générale est autorisée à fixer une indemnité forfaitaire à ce sujet.

Article 30 - Fonds de roulement et fonds de réserve

En cas de transmission de la propriété d'une entité privée :

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

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

A l'égard de l'Association des Copropriétaires, la date de la transmission sera celle à laquelle la convention aura acquis date certaine.

Article 30 bis – Droit de préférence

En cas d'aliénation de quelque manière que ce soit d'un garage, d'un emplacement de parking ou d'une cave indépendante au profit d'une personne qui n'est pas déjà propriétaire d'un appartement dans la Résidence concernée ou qui n'acquiert pas simultanément un appartement dans la Résidence concernée, le cédant devra notifier au syndic de l'association des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules son intention d'aliéner, par pli recommandé ou contre accusé de réception. Cette notification contiendra les conditions essentielles de la cession et le prix s'il y a lieu.

Le syndic avertira les propriétaires des appartements de chaque Résidence dans les quinze jours de la réception de ladite notification.

a) S'il s'agit d'une cession à titre onéreux, les propriétaires disposeront d'un délai d'un mois pour notifier au syndic leur volonté quant à l'achat au prix demandé.

Si plusieurs amateurs se manifestent, préférence sera donnée aux propriétaires des appartements de la Résidence dans laquelle se trouve le garage, l'emplacement de parking ou la cave concernée.

S'ils sont plusieurs, un second tour de table sera effectué par le syndic dans les huit jours de l'expiration du délai d'un mois précité. Les amateurs pourront adresser une offre majorée au syndic par pli recommandé ou contre accusé de réception dans les quinze jours de l'expiration du délai de huit jours précité. Le cédant choisira librement parmi les offres proposées celle qu'il retiendra.

A défaut de volonté d'achat notifiée dans le délai imparti, le cédant sera libre de céder son lot à tout tiers-amateur, et ce à des conditions identiques à celles mentionnées dans la notification.

Après un délai d'un an à dater de la notification faite par le cédant, le bien ne pourra être cédé, même dans les conditions prévues dans l'alinéa précédent, sans qu'une nouvelle notification ne soit faite par le cédant au syndic comme dit ci-avant.

b) S'il s'agit d'un acte à titre gratuit ou d'un apport en société, le cédant ne pourra réaliser l'opération que s'il a obtenu préalablement l'accord de la moitié au moins des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules.

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

A- Parties communes

Article 31 - Principe

Chacun des propriétaires des entités privées composant le complexe immobilier a un droit de jouissance sur les parties communes générales du complexe immobilier ou particulières de la Résidence qui le concerne, partagé avec les autres copropriétaires. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les halls d'accès, etc.

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

Lorsqu'une partie commune est affectée indivisément à l'usage exclusif de plusieurs entités privées, la répartition entre elles de cet usage sera déterminé de commun accord entre elles ou, à défaut, par le règlement d'ordre intérieur. Il est notamment fait référence à ce qui est dit ci-avant concernant l'ascenseur.

Article 32 - Modifications aux parties communes

Sous réserve des stipulations du chapitre 3 du présent titre, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée des copropriétaires délibérant aux conditions précisées au chapitre V de l'acte de base.

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

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

Article 33 – Partage – Aliénation – Droits réels

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

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

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

B- Parties privatives

Article 34 - Principe

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

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

Article 35 - Destination des biens privés

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

Toutefois, les appartements pourront être affectés à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de professions libérales, à des cabinets de dentistes et de médecins, étant exclus les spécialistes des maladies vénériennes et contagieuses et des médecins utilisant des radiations ionisantes; si les installations de 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. Il est précisé que l'utilisation dans la Résidence d'appareils de radiographie dentaire est autorisée ; cependant, ces appareils devront être correctement 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.

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) Aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité;
- 5) Aucune pension de famille ;
- 6) Aucune réunion publique ou syndicale;
- 7) Aucun professorat de chant, d'instrument de musique et de danse;
- 8) Aucun institut de culture physique, gymnastique et massage ;
- 9) Aucun commerce ni café-brasserie.

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

Article 36 - Eléments privatifs intéressant la copropriété

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernée statuant dans les conditions prévues au chapitre V du présent acte de base. Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des différentes entités, des fenêtres, porte-fenêtre, volets, persiennes et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture. De même, le placement d'appareils d'air conditionné, d'antennes paraboliques, de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être autorisé par l'assemblée générale comme dit ci-avant.

Article 37 - Réparations urgentes

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

Article 38 - Volets - Systèmes antivol

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

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

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

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

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

Article 39 - De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de

l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun d'eux possède dans la copropriété générale, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

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

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

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

Article 40 - Des risques et de leur couverture.

Les risques à couvrir seront, 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 des ascenseurs quelle que soit la victime. Les primes de cette assurance seront réparties comme les autres frais des ascenseurs.

L'assemblée générale pourra décider de la couverture d'autres risques. 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 copropriété. Dans ce cas, il aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait lui être allouée et en disposera à son gré.

Article 41 - Assurance du mobilier - locataires.

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

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

Article 42 - Perception des indemnités.

En cas de sinistre, 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 la reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Article 43 - De l'utilisation des indemnités.

§1 La décision de remise en état ou de reconstruction partielle ou totale de l'immeuble sera prise par l'assemblée générale des copropriétaires aux conditions prévues par la loi.

§2 L'utilisation des indemnités d'assurance sera réglée comme suit :

A) En cas de remise en état ou de reconstruction :

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

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

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

B) En cas de non remise en état ou de reconstruction :

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

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

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

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

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

La décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par l'assemblée de « l'Association des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules » statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par la loi.

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

CHAPITRE VII - RECOURS

Article 45 - Intervention de l'assemblée générale.

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

Au cas où le différend ne serait pas aplani par l'assemblée générale, il sera porté, à la requête de la partie la plus diligente, devant le juge compétent.

Article 46 - Recours en justice.

Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice contre une décision de l'assemblée générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive. Ce recours en justice ne pourra être exercé que dans les quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Article 47 - Election de domicile.

Dans chaque contrat, les parties qui seraient domiciliées à l'étranger devront faire élection de domicile en Belgique ; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

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

Article 48 – Disposition transitoire.

Les sociétés comparantes convoqueront, dans un an au plus tard des présentes, la première assemblée générale des copropriétaires à l'effet de nommer le syndic et, le cas échéant, le conseil de copropriété de la résidence.

Dans l'intervalle, la fonction de syndic sera exercée par le Bureau d'Affaires « EBEN-LEENDERS SA » à 4130 Esneux, Avenue de la Station, 16.

*

* *

TITRE III **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

CHAPITRE I - GENERALITES

RAPPEL

Les dispositions du présent règlement d'ordre intérieur sont arrêtées en exécution du chapitre IV littera C de l'acte de base du « COMPLEXE IMMOBILIER LES TILLEULS – LES SAULES »

Article 1 - Dispositions générales.

Le présent règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants-droit et ayants-cause et tous les usagers de la Résidence.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence concernée, et dans les conditions de présences et de majorité prévues par la loi pour les modifications à l'acte de base.

CHAPITRE II - OCCUPATION

Article 2 - Occupation des biens.

Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille" en rapport avec la destination des biens et en veillant à ne pas troubler la tranquillité de la Résidence. Il est notamment précisé que l'usage des instruments de musique, des appareils de radio et de télévision devra être particulièrement discret à partir de vingt-deux heures et jusqu'à huit heures.

Chaque bien privatif ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Aucune matière dangereuse ou souillante ne pourra être entreposée dans les locaux privés. L'usage de bonbonnes à gaz notamment est formellement interdit.

L'assemblée pourra exiger des mesures propres à réduire toute gêne, voir faire cesser une activité qui objectivement entraînerait des inconvénients graves de voisinage entre occupants de l'immeuble.

Article 3 - Baux

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale obligeant le locataire au respect des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions des assemblées générales, sous peine de résolution du bail et de tous dommages et intérêts.

Article 4 - Réception

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser les voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors des départs.

Article 5 - Utilisation des parties communes.

Les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, etc..., devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit; le

stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit, sauf aux endroits désignés par l'assemblée générale.

Article 6 - Déménagements

Le Syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider l'établissement, au profit de la copropriété, et à charge du copropriétaire qui déménage, d'une taxe forfaitaire de déménagement.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.

L'utilisation de l'ascenseur pour les déménagements est absolument interdite.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur au moyen d'un dispositif de levage installé par l'entrepreneur désigné à cette fin.

Dans le cas où l'importance du déménagement serait trop minime, il serait autorisé de passer par la cage d'escaliers, pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le syndic.

Dans ce cas un examen de la cage d'escalier et de l'entrée sera fait au préalable, aux fins de pouvoirs constater exactement les dégâts qui auraient éventuellement été commis.

Article 7 - Fermeture de la porte d'entrée

Seules les clefs de la porte d'entrée de la Résidence mises à la disposition des occupants, contre paiement, par le Syndic pourront être utilisées. Tout utilisateur d'une clef non conforme aux prescriptions qui précèdent supporte les frais engendrés par semblable utilisation.

Tout occupant a l'obligation de fermer la porte d'entrée de la résidence, de jour comme de nuit, afin de faire obstacle aux cambriolages par effraction. Il en est de même de la porte donnant vers les garages, en façade arrière.

Article 8 - Utilisation des garages et emplacements de parkings extérieurs.

Les garages et emplacements de voiture extérieurs ne pourront jamais être utilisés autrement que pour le parcage de voitures privées ou mixtes (type monovolume), à l'exclusion des camions et véhicules utilitaires commerciaux et industriels et à l'exclusion aussi de tout garage public ou de tout atelier de réparation.

Le dépôt de scooters ou motocyclettes ou remorques peut être autorisé par le Syndic. Ces véhicules devront être rentrés et sortis à la main.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé. Les propriétaires d'automobiles ne pourront faire fonctionner leur moteur bruyamment, les laisser répandre de la fumée et de l'huile.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer dans le garage ou sur l'emplacement de parking des matières inflammables, de procéder dans le garage ou sur l'emplacement de parking à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale. Les appareils chargeurs de batteries sont interdits.

En cas de souillure de l'aire de manœuvre ou de la voie d'accès par un véhicule, le Syndic pourra faire nettoyer le sol aux frais du propriétaire du véhicule ou de la personne visitée.

L'usage de l'eau par les occupants des garages et emplacement de parking ne pourra se faire que dans des conditions à déterminer par le Syndic.

Les parties communes, l'entrée, la voie d'accès et les aires de manoeuvres des véhicules devront être maintenus libres en tout temps. Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. Les copropriétaires et usagers doivent satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le Syndic s'il en est, pour en assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires et occupants des autres entités privées.

Les baux consentis par les propriétaires de garages ou d'emplacements de parking doivent contenir une clause spéciale portant que le garage ou l'emplacement loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, sous peine de résolution du bail et sans préjudice à tous dommages et intérêts.

Article 9 - Usage des terrasses et balcons.

Les propriétaires d'une terrasse ou d'un balcon pourront en user dans le respect des droits des autres copropriétaires de la résidence.

Ils s'abstiendront notamment d'y donner des réceptions ou d'y tenir des activités bruyantes.

Les feux y sont strictement prohibés.

L'assemblée générale des copropriétaires peut prendre des décisions ou règlements concernant le mobilier de jardin, les barbecues ou autres éléments concernant la jouissance

des terrasses et balcons afin d'assurer une présentation harmonieuse et de standing à la résidence.

Article 10 - Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

Sans préjudice aux pouvoirs conférés à l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules pour ce qui concerne l'esthétique générale des bâtiments :

a) Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires devront être d'un type uniforme et autorisé par l'Assemblée.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus d'un mètre vingt centimètres d'avancée ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres propriétés privées.

Les occupants devront être autorisés préalablement par le syndic qui pourra demander l'avis technique et esthétique des architectes de l'immeuble.

b) Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant : ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.

c) Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, balcons, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées devront être faits aux époques décidées par l'Assemblée générale intéressée, sous le contrôle du Syndic.

d) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie des immeubles, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le Syndic d'une amende de quinze euros par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

Article 11 - Publicité.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.

Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer une plaque professionnelle d'un modèle uniforme, déterminé par l'Assemblée générale, à l'entrée de l'immeuble.

Toute autre forme de publicité devra être autorisée par l'Assemblée générale.

Article 12 - Animaux.

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques et pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le Syndic possède tous pouvoirs de police nécessaire pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

CHAPITRE III – ENTRETIEN ET GARDIENNAGE

Article 13 - Généralités.

Chaque bien privé doit être tenu en bon état de propreté.

Il est notamment interdit :

- de secouer les paillasons et tapis par les fenêtres;
- de jeter des ordures et déchets ménagers dans les W.C., dans les abords ou sur les trottoirs ;
- de jeter dans les canalisations d'évacuation des eaux usées de liquides gras (graisse de friture, huile pour fondue, etc...) qui obstruent les canalisations.

Chaque occupant est tenu de déposer ses sacs à détritrus dans le local affecté aux poubelles avant le passage du camion de re-nettoisement public.

Article 13 - Entretien régulier des endroits communs.

L'entretien régulier des endroits communs sera assuré par la copropriété. L'assemblée générale pourra faire appel à un service de nettoyage, lequel agira sous les directives du Syndic.

Article 14 - Service d'un gardien

Afin d'assurer la surveillance du complexe immobilier ou de la Résidence pendant la nuit, un gardien pourra être engagé par le syndic après autorisation du conseil de copropriété concerné ou à défaut de l'assemblée générale concernée.

CHAPITRE IV - POLICE

Article 16 - Police.

Le Syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation du complexe immobilier ou de la Résidence seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que leur famille, leurs invités domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants-cause.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subirait les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la Résidence, le respect des prescriptions de l'acte de base, du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

*
* *

DONT ACTE.

Loi hypothécaire

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de transcrire les plans ci-annexés et de prendre inscription pour quoi que ce soit lors de la transcription du présent acte.

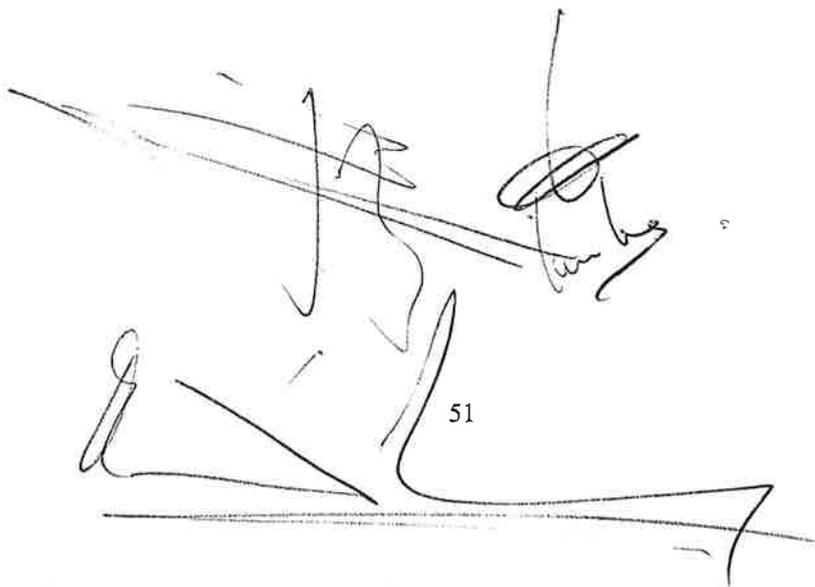
DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros.

Passé à Chênée-Liège, en l'Etude du Notaire soussigné, date que dessus.

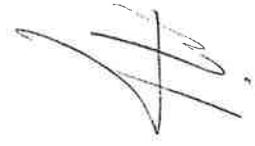
Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement et que par conséquent, ils marquent leur accord sur une lecture partielle du présent acte conformément aux dispositions légales en la matière.

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



51

Enregistré à Liège VIII, le 1^{er} 2011
Vol. 169 Fol. 33 Case 19, rôles, pour
renvois
Reçu : *Un seul envoi (2x E)*
L'inspecteur principal, Cl. CHARLIER

**RAPPORT VISE PAR L'ARTICLE 577-4 DU CODE CIVIL SUR LA REPARTITION
DES QUOTITES ATTRIBUEES AUX LOTS PRIVES DANS LES PARTIES
COMMUNES GENERALES ET PARTICULIERES**

Le soussigné,

Maître Alain DELIEGE, Notaire associé de la société «DELIEGE, DORMAL & GOVERS - Notaires associés», société civile revêtant la forme d'une S.P.R.L., dont le siège est à Liège (Chênée), rue Neuve, 6 ;

Dressons ainsi qu'il suit le rapport visé par l'article 577-4 du Code civil sur la répartition des quotités attribuées aux lots privés dans les parties communes générales et spéciales de l'ensemble immobilier suivant :

COMMUNE D'ESNEUX, deuxième division, anciennement Tilff

Le complexe immobilier dénommé « Complexe immobilier Les Tilleuls – Les Saules » érigé sur une parcelle de terrain située entre l'Avenue Laboulle et la rue Freson, cadastrée, selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section D numéro 466 X 16, pour une contenance de sept ares cinquante-cinq centiares (7a55ca) :

Le terrain appartenant à :

La société anonyme «**PROMOLEC**», ayant son siège social à 4130 Esneux (Tilff), allée des Artisans, 4 boîte 2, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège, numéro d'entreprise 0416.431.490, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître François PLATEUS, Notaire à Seraing, le 13 octobre 1976, contenant les statuts, dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur Belge, le 5 novembre suivant sous le numéro 3989-16, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises, pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Alain DELIEGE, notaire à Chênée, le 31 mai 1995, dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 13 juillet suivant, sous le numéro 950713-41, et dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle aux termes d'une décision de l'assemblée générale du 15 mai 2007 dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 31 juillet suivant, sous le numéro 07114231.

Les constructions appartenant à :

La société privée à responsabilité limitée «**LECLERCQ**» ayant son siège social à 4130 Esneux (Tilff), allée des Artisans, 4 boîte 1 ; inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège, numéro d'entreprise 0455.473.792, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIEGE, Notaire à Liège (Chênée), le 31 mai 1995, contenant les statuts, dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 13 juillet suivant, sous le numéro 950713-040 et dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle aux termes d'une décision de la gérance dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 26 septembre 2008, sous le numéro 08154187.

Esneux, le 14/07/2009
Vol. 1
Fol. 1
1

↑ 2. 1150
2009/07/14
1150

L'inspecteur principal

E. CHARLIER

4

Le Complexe immobilier comprend les entités privatives suivantes :

A. Dans la Résidence Les Tilleuls :

- Sept appartements numérotés 1 à 7 ;
- Deux garages intérieurs numérotés 1 et 2, dont un comprenant un local de rangement à l'arrière pouvant également être dénommé « cave attenante » ;
- Trois (3) emplacements de parking extérieurs numérotés P1 à P3.

B. Dans la Résidence Les Saules :

- Sept appartements numérotés 1 à 7 ;
- Quatre caves indépendantes numérotées 2, 3, 5 et 7 ;
- Quatre garages intérieurs numérotés 1 à 4, dont deux comprenant un local de rangement à l'arrière pouvant également être dénommé « cave attenante » (cave 1 et cave 6) ;
- Quatre (4) emplacements de parking extérieurs numérotés P1 à P4.

CONSIDERANTS

1. Les quotes-parts attribuées aux entités privatives dans les **parties communes générales** du Complexe immobilier « Les Tilleuls – Les Saules » et les **parties communes particulières** aux Résidences « Les Tilleuls » et « Les Saules » ont été établies en tenant compte de la valeur respective des entités privatives, fixée en fonction de leur superficie nette au sol, de leur affectation et de leur situation.
2. Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.
3. La valeur des différentes entités privatives a été fixée principalement en fonction de leur superficie.

La superficie des différentes entités privatives est la suivante :

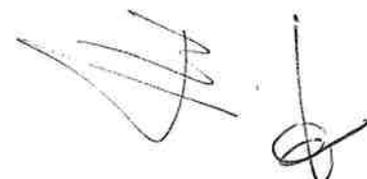
<u>RESIDENCE LES TILLEULS - AVENUE LABOULLE 81</u>		
Appartement n°	Etage	Surface en m2
1	rez	78
2	1er gauche	97
3	1er droite	97
4	2ème gauche	97
5	2ème droite	97
6	3ème gauche	94
7	3ème droite	94



TERRASSES-BALCONS		
Appartement n° 1 : cour	rez	5,6
Appartement n° 2: terrasse	1er gauche	4,9
Appartement n° 3: terrasse	1er droit	4,9
Appartement n° 4: balcon	2ème gauche	5,9
Appartement n° 5: balcon	2ème droit	5,9
Appartement n° 6: balcon	3ème gauche	5,9
Appartement n° 6 :balcon à rue	3ème gauche	1,2
Appartement n° 7: balcon	3ème droit	5,9
Appartement n° 7 :balcon à rue	3ème droit	1,2
Garages n°		
1	rez	14,7
2	rez avec cave	18,7
Emplacement n°		
1	cour intérieure	12,5
2	cour intérieure	12,5
3	cour intérieure	12,5

**RESIDENCE LES SAULES - RUE
FRESON 22 à TILFF**

Appartement n°	Etage	Surface en m2
1	rez gauche	102
2	rez droit	82
3	1er gauche	89
4	1er droite	89
5	2ème gauche	89
6	2ème droite	89
7	3ème	87
TERRASSES- BALCONS		
Appartement n° 1 : balcon	rez gauche	5
Appartement n° 2 : terrasse	rez droit	5,5
Appartement n° 2 : balcon	rez droit	5
Appartement n° 3 : terrasse	1er gauche	9,5
Appartement n° 3 : balcon	1er gauche	5
Appartement n° 4 :balcon	1er droite	5
Appartement n° 5 :terrasse	2ème gauche	9,5
Appartement n° 5 : balcon	2ème gauche	5
Appartement n° 6 : balcon	2ème droite	5
Appartement n° 7 :terrasse	3ème	20,5
Caves n°		
2	sous-sol	8,5
3	sous-sol	3
5	sous-sol	7
7	sous-sol	3



Garages n°		
1	sous-sol double + cave 1	40
2	sous-sol simple	14,8
3	sous-sol simple	17,7
4	sous-sol double + cave 6	31
Emplacement n°		
1	devant l'immeuble à rue	10,5
2	devant l'immeuble à rue	10,5
3	devant l'immeuble à rue	10,5
4	devant l'immeuble à rue	10,5

4. Toutefois, la valeur des entités privées a été quelque peu majorée afin de tenir compte des éléments suivants :

- Certains appartements jouissent d'une cour, d'une terrasse ou d'un balcon, ce qui influence le confort de ceux-ci.
- Les appartements de la Résidence Les Saules jouissent d'une meilleure situation que les appartements de la Résidence Les Tilleuls. En effet, la rue Freson offre un environnement plus calme et plus agréable que l'avenue Laboulle qui est une rue commerçante plus bruyante ;
- Les appartements du rez-de-chaussée, de par leur emplacement, permettent l'exercice d'une profession libérale (dans les limites prévues par l'acte de base).

En conséquence :

- Les emplacements de parking ont reçu 50 quotités indivises chacun ;
- Les garages de plus petite taille ont reçu 90 ou 100 quotités tandis que les garages doubles ont reçus 130 ou 140 quotités ;
- Les caves les plus petites ont reçu 20 quotités tandis que les plus grandes ont reçu 25 ou 30 unités ;
- Les appartements standards ont reçu entre 960 et 985 quotités tandis que l'appartement situé au rez-de-chaussée de la Résidence Les Tilleuls a reçu 810 quotités, les appartements situés au rez-de-chaussée de la Résidence Les Saules ont respectivement reçu 1.035 et 885 quotités et l'appartement situé au troisième étage de la Résidence Les Saules a reçu 935 quotités.

CONCLUSIONS

La répartition des quotités attribuées aux lots privés dans les parties communes générales et particulières du complexe immobilier, déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de leur superficie nette au sol, de leur affectation et de leur situation, peut raisonnablement s'établir comme suit :

Dans la Résidence « Les Tilleuls » :

- Appartement 1 : 810/14.500èmes
- Appartement 2 : 975/14.500èmes
- Appartement 3 : 975/14.500èmes
- Appartement 4 : 985/14.500èmes
- Appartement 5 : 985/14.500èmes

- Appartement 6 :	965/14.500èmes
- Appartement 7 :	965/14.500èmes
- Garage 1 :	90/14.500èmes
- Garage 2 :	100/14.500èmes
- Emplacement P1 :	50/14.500èmes
- Emplacement P2 :	50/14.500èmes
- Emplacement P3 :	50/14.500èmes

Total : 7.000 / 14.500èmes

Dans la Résidence « Les Saules » :

- Appartement 1 :	1.035/14.500èmes
- Appartement 2 :	885/14.500èmes
- Appartement 3 :	985/14.500èmes
- Appartement 4 :	960/14.500èmes
- Appartement 5 :	985/14.500èmes
- Appartement 6 :	960/14.500èmes
- Appartement 7 :	935/14.500èmes
- Cave 2 :	30/14.500èmes
- Cave 3 :	20/14.500èmes
- Cave 5 :	25/14.500èmes
- Cave 7 :	20/14.500èmes
- Garage 1 comprenant cave 1 :	140/14.500èmes
- Garage 2 :	90/14.500èmes
- Garage 3 :	100/14.500èmes
- Garage 4 comprenant cave 6 :	130/14.500èmes
- Emplacement P1 :	50/14.500èmes
- Emplacement P2 :	50/14.500èmes
- Emplacement P3 :	50/14.500èmes
- Emplacement P4 :	50/14.500èmes

Total : 7.500 / 14.500èmes

TOTAL GENERAL : 14.500 / 14.500èmes

A. Les parties communes particulières à la Résidence Les Tilleuls sont divisées en sept mille / sept millièmes (7.000/ 7.000èmes) se répartissant comme suit :

- Appartement 1 :	810/7.000èmes
- Appartement 2 :	975/7.000èmes
- Appartement 3 :	975/7.000èmes
- Appartement 4 :	985/7.000èmes
- Appartement 5 :	985/7.000èmes
- Appartement 6 :	965/7.000èmes
- Appartement 7 :	965/7.000èmes
- Garage 1 :	90/7.000èmes
- Garage 2 :	100/7.000èmes
- Emplacement P1 :	50/7.000èmes

- Emplacement P2 : 50/7.000èmes
- Emplacement P3 : 50/7.000èmes

Total : 7.000 / 7.000èmes

B. Les parties communes particulières à la Résidence Les Saules sont divisées en sept mille cinq cents / sept mille cinq centièmes (7.500/7.500èmes) se répartissant comme suit :

- Appartement 1 : 1.035/7.500èmes
- Appartement 2 : 885/7.500èmes
- Appartement 3 : 985/7.500èmes
- Appartement 4 : 960/7.500èmes
- Appartement 5 : 985/7.500èmes
- Appartement 6 : 960/7.500èmes
- Appartement 7 : 935/7.500èmes
- Cave 2 : 30/7.500èmes
- Cave 3 : 20/7.500èmes
- Cave 5 : 25/7.500èmes
- Cave 7 : 20/7.500èmes
- Garage 1 comprenant cave 1 : 140/7.500èmes
- Garage 2 : 90/7.500èmes
- Garage 3 : 100/7.500èmes
- Garage 4 comprenant cave 6 : 30/7.500èmes
- Emplacement P1 : 50/7.500èmes
- Emplacement P2 : 50/7.500èmes
- Emplacement P3 : 50/7.500èmes
- Emplacement P4 : 50/7.500èmes

Total : 7.500 / 7.500èmes

Fait à Liège
Le 9 décembre 2011

