DOSSIER 20150409

Résidence VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II)

Acte de base
Règlement général de copropriété
Règlement d'ordre intérieur
Tableau des quotités
Acte modificatif 8/02/2002
Règlement d'ordre intérieur
Cahier des clauses et conditions

À l'attention des copropriétaires

Table des matières

Acte de base **8**
PREMIERE PARTIE - Acte de base 10
TITRE I - généralités 10
CHAPITRE I : Exposé préalable 10
Origine de propriété 10
Conditions spéciales (non périmées) des titres 13
Origine de propriété 14
Conditions spéciales 14
CHAPITRE II : Déclaration d'intention - Plans - Permis 16
a) Déclaration d'intention 16
Origine de propriété 17
Situation hypothécaire 17
b) Plans et permis d'urbanisme 17
c) Plans - permis d'urbanisme et cahier des charges de l'unité 5 24
d) Cahier des charges 26
TITRE II - Division de la phase II en entités 26
CHAPITRE I - Préambule 26
Statuts - Acte de base - Règlement de copropriété 27
CHAPITRE II - Description de l'assiette de chaque unité 27
Division urbanistique 27
TITRE III - Description de l'ensemble immobilier 28
Remarque 29
CHAPITRE I - Description des parties privatives 29
Entité garage 29
Entité résidence 29
Unité cinq 29
Unité six 31
Unité sept 32
CHAPITRE II - Description des parties communes 33
TITRE IV - Modifications aux plans et à l'acte de base-consistance des lots prives - Réunions de lots 35
CHAPITRE I - Modifications éventuelles aux plans 35
Remarques 36
CHAPITRE II - Modifications éventuelles à l'acte de base 37
Remarque 38

CHAPITRE III - Mandat 38
CHAPITRE IV - Consistance des lots privés - Réunion de lots 39
Remarque 40
TITRE V - Régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente 40
CHAPITRE I - Mise sous le régime de la copropriété 41
CHAPITRE II - Définition des parties communes 42
CHAPITRE III- Statut des choses communes 42
CHAPITRE IV - Répartition des quotités en copropriété 43
C. des parties communes spéciales à l'unité 5 ou "PCS Unité 5": 46
c'. des parties communes spéciales à l'unité 5 sauf le rez-de-chaussée ou "PCS Unité 5 sauf rez" : 46
Remarques 47
TITRE VI - Parties privatives 48
CHAPITRE I - Définition 48
CHAPITRE II - Statut des parties ou choses privatives 48
TITRE VII - Servitudes - Obligations conventionnelles 49
TITRE VIII - Réserve(s) de mitoyenneté(s) 52
TITRE IX - Hypothèque éventuelle - Délégation 52
TITRE X - Renonciation à accession 53
TITRE XI - Modifications aux statuts de la résidence 53
Paragraphe A. 54
Paragraphe B. 54
Paragraphe C Acte notarié 54
TITRE XII - Clauses et conditions générales régissant la vente des lots privés 55
TITRE XIII - Dispositions finales 55
Règlement général de copropriété 56
DEUXIEME PARTIE - Règlement général de copropriété 57
généralités 57
CHAPITRE I - Administration de la résidence 58
Section I - généralités 58
Article 1 58
Section II - assemblée générale 58
Article 2 : Composition - Pouvoirs 58
Article 3 - assemblée générale statutaire et assemblée générale extraordinaire 58
Article 4 : Convocations 59
Article 5 : Représentation - Accès à l'assemblée 59
Article 6 : Bureau - Procès-verbaux 61

Article 7 : Quorum de Présences 61
Article 8 : Vote 62
Section III - syndic 65
Article 9 : Nomination (unique pour les deux Phases) 65
Disposition transitoire ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Article 10 : Mission 69
Article 11 : Mandat du syndic 70
Section IV - Conseil de gérance copropriété 71
Article 11 bis 71
Section V 71
Article 11 ter : Commissaire aux comptes 71
CHAPITRE I BIS 71
Article 11 quater : Actions en justice 71
CHAPITRE II - Charges communes 73
Section I - Charges communes en général 73
Article 12 : Principes 73
Remarque concernant les charges du Garage Collectif 74
Article 13 : Définition (non exhaustive) des charges communes 75
Article 14 : Chauffage - consommation d'eau et électricité 78
Article 15 : Ventilation différente des charges communes entre plusieurs entités 79
Section II - Réparations 79
Article 16 : Pouvoirs 79
Article 17 : Obligation des propriétaires ou occupants 80
CHAPITRE III- Règlement des charges communes 81
Article 18 : Relevés des comptes 81
Article 19 : Fonds de roulement 81
Article 20 : Fonds de réserve 81
Article 21 : Indivision - Usufruit / nue-propriété 82
Article 22 : Mesures de contrainte 82
Article 23 : Paiement des relevés 82
Article 24 : Rapports avec les locataires 82
Article 25 : Bonification d'intérêts 83
Article 26 : Recettes communes 83
CHAPITRE IV - Mutation de biens prives 83
Article 27 : Liste des copropriétaires 83

Article 28 : Fonds de roulement et fonds de réserve Cessions 83
Article 29 : Emplacements-garages 85
CHAPITRE V - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et aux parties privatives 86
A- Parties communes 86
Article 30 : Principe 86
Article 31 : Modifications aux parties communes 86
Article 32 : Usage des parties communes 86
Article 33 : Parties communes à usage privatif 87
B- Parties privatives 87
Article 34 : Principe 87
Article 35 : Destination des biens privés 87
Article 36 : Éléments privatifs intéressant la copropriété 88
Article 37 : Réparations urgentes 88
Article 38 : Volets - Système antivol 88
CHAPITRE VI - Responsabilité - Assurance destruction de l'immeuble - Vétuste 89
Article 39 : De la responsabilité en général 89
Article 40 : Des risques et de leur couverture 89
Article 41 : Assurance du mobilier - Locataires 90
Article 42 : Perception des indemnités 90
Article 43 : De l'utilisation des indemnités 90
Article 44 : Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision Dissolution - Liquidation 91
CHAPITRE VII - Recours 92
Article 45 : Intervention de l'assemblée générale - Arbitrage 92
Article 46 : Recours en justice 92
Article 47 : Règlement d'ordre intérieur 92
Article 49 : Élection de domicile 92
Article 50 : Publicité 93
Article 51 : Déménagement 93
Règlement d'ordre intérieur 95
Article 1 : Dispositions générales 96
Article 2 : Baux 96
Article 4 : Utilisation des emplacements de voiture 96
Article 5 : Entretien régulier des endroits communs 97
Article 6 : Police de l'ensemble immobilier 97

Tableau des quotités **98**
Règlement d'ordre intérieur **100**
CHAPITRE I - généralités 101
Article 1 : Dispositions générales 101
CHAPITRE II - Occupation 101
Article 2 : Occupation des biens 101
Article 3 : Baux 101
Article 4 : Réception 102
Article 5 : Utilisation des parties communes 102
Article 6 : Déménagements 102
Article 7 - Fermeture des portes d'entrée et grille 102
Article 8 : accès aux garages 102
Article 9 : Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble 102
Article 10 : Publicité 103
Article 11 : Animaux 103
CHAPITRE III - Entretien 103
Article 12 : généralités 103
Article 13 : Entretien régulier des endroits communs 104
CHAPITRE IV - Police 104
Article 14 : Police de l'ensemble immobilier 104
Cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privés dépendant de la résidence VERTBOIS-PREMONTRES phase II unité 5, en voie d'édification **105**
Remarques préliminaires 106
ARTICLE 1 - Transfert de propriété et transfert de risques 106
ARTICLE 2 - Responsabilité de SOLICO 106
ARTICLE 3 - Jouissance 107
ARTICLE 4 - Exécution des travaux 107
ARTICLE 5 - Prix 107
Remarques 108
ARTICLE 6 - Révision du prix 108
ARTICLE 7 - Paiement du prix 109
ARTICLE 8 - Délai de livraison des lots privés 110
ARTICLE 9 - Pénalités de retard 111
ARTICLE 10 - Réceptions 111
ARTICLE 11 - Cautionnement 114
ARTICLE 12 114
ARTICLE 13 114

Étude de Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS

Résidence VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II)

ACTE DE BASE

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE NEUF

Le onze octobre

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

Les modifications afférentes à l'acte complémentaire régissant l'unité 5 réalisé par les mêmes notaires le 8 février 2002 ont été insérées.

A COMPARU

La société anonyme « SOCIETE-LIEGEOISE DE CONSTRUCTIONS - SOLICO », ayant son siège social à Liège, boulevard d'Avroy, 19, inscrite au registre de commerce de Liège sous le numéro 77.241 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 404.237.107.

Société constituée suivant acte reçu par Maître Léon DIEUDONNE, Notaire à Liège, le vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur belge des seize et dix-sept mai suivants sous le numéro 11965; dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Pierre DETIENNE, Notaire à Liège, le dix juin mil neuf cent quatre-vingt-six, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous le numéro 860709-625.

Ci-après nommée « SOLICO »

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

- Monsieur Jean DEMARCHE, administrateur-délégué, demeurant à Liège-Angleur, rue de la Belle Jardinière, 455, réélu en qualité d'administrateur par l'assemblée générale du quinze avril mil neuf cent nonante-sept, publiée aux annexes du Moniteur belge du trente avril mil neuf cent nonante-sept, sous le numéro 970430-151.
- Madame Evelyn Georgette Blanche Jeanne DEMARCHE, épouse de Monsieur Claude CYNGLER, demeurant à Liège-Angleur, route du Condroz, 462, réélue en qualité d'administrateur par l'assemblée générale du vingt avril mil neuf cent nonante neuf publiée aux Annexes du Moniteur belge du dix-sept juin mil neuf cent nonante neuf n°990617-416.

LAQUELLE société, dans le but de procéder au transfert de propriété et à l'attribution par parts divises de lots privés ainsi qu'à toutes autres opérations juridiques relativement aux biens privatifs à créer dans l'ensemble immobilier ci-après désigné lui appartenant comme dit ci-après, a déclaré vouloir procéder à la division dudit ensemble immobilier en parties privatives, destinées à devenir propriétés divises et privées et en parties communes, destinées à la copropriété, en ce compris le terrain d'assiette, le tout en exécution de la loi des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par celles des trente juin mil neuf cent nonante quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14), telles que ces parties privatives et communes seront décrites ci-après et résulteront du présent acte et de ses annexes et a, en conséquence, requis les Notaires soussignés d'acter authentiquement les statuts du complexe qui sera dénommé « **RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES PHASE II** », lesquels comprennent l'acte de base (première partie) et le règlement général de copropriété (deuxième partie)

PREMIERE PARTIE - ACTE DE BASE

TITRE I - GÉNÉRALITÉS

CHAPITRE I - Exposé préalable

1. Aux termes d'un acte reçu par les notaires soussignés en date du quinze décembre mil neuf cent nonante sept, la comparante a formé le projet, après démolition des constructions existantes d'ériger, à ses frais, risques et périls, en plusieurs phases, un ensemble immobilier composé de plusieurs entités, lequel sera régi par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par celles des trente juin mil neuf cent nonante quatre, deux juin deux mil dix et quinze mail deux mil douze modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14) sur le bien suivant étant sa propriété:

VILLE DE LIEGE - troisième division - ex Liège

Un vaste ensemble de terrains sis à l'angle des rues du Vertbois et Prémontrés cadastrés ou l'ayant été Section A 1416/E3, 1416/V2, 1418/K, 1418/M, 1418/L et 1417/R pour une superficie cadastrale totale de deux mille neuf cent quatre mètres carrés (2.904 m²) et une superficie mesurée totale nette -emprise en façade rue du Vertbois incluse- de deux mille neuf cent cinquante-neuf mètres carrés (2.959 m²) ainsi qu'il résulte du plan de mesurage principal dressé par le géomètre expert immobilier, André OUDKERK, à Liège, en date du quatorze octobre mil neuf cent nonante sept resté annexé à un acte de dépôt reçu le dix-sept novembre mil neuf cent nonante sept par lesdits notaires.

Origine de propriété

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

1) à concurrence de mille neuf cent vingt-et-un mètres carrés (1.921 m²) de Madame Berthe, Marie, Jeanne SAUVAGE, veuve de Monsieur Edmond DENGIS, d'Embourg, suivant acte reçu par Maître Pierre Charles WATELET, Notaire à Liège. le quatre février mil neuf cent septante six, transcrit à Liège le vingt-cinq février suivant volume 3044 numéro 23.

   Il y a plus de trente ans, ces biens appartenaient à Monsieur Nicolas, Jean Joseph SAUVAGE et son épouse Madame Fernande, Pauline, Marie, Catherine PAQUE, à Beaufays.

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

   Madame Fernande PAQUE veuve de Monsieur Nicolas SAUVAGE est décédée à Beaufays, le vingt-trois janvier mil neuf cent septante-trois et sa succession a été recueillie par sa fille, seule héritière réservataire, ladite dame Berthe SAUVAGE, laquelle est devenue seule propriétaire desdits biens.

2) à concurrence de cent quatre-vingt-un mètres carrés (181 m²) de : 1) Madame Jeanne, Antoinette, Anna VAN HELDEN veuve de Monsieur Simon, Jean SAUVAGE, de Liège; 2) a. Monsieur Gérald, Jean, Célestin, Clément SAUVAGE, époux de dame Simonne DELSEMME, d'Embourg, et b. Monsieur Jacques Jean Clément SAUVAGE, de Liège et 3. Monsieur Clément, Léonard, Jean, Louis SAUVAGE, époux de dame Marie-Thérèse CAMAL, d'Oupeye, suivant acte reçu par Maître Raoul HENRY, Notaire à Liège, le vingt-neuf août mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit à Liège I le quinze septembre suivant volume 4683 numéro 13.

   En date du deux juin mil neuf cent cinquante-et-un, ce bien a été acquis aux termes d'un acte reçu par Maître GLESNER, en indivision par : 1) Monsieur Antoine SAUVAGE, et son épouse Madame Yvonne OLIVIER, d'Oupeye; 2) Monsieur Jean JACQUES et son épouse Madame Marie SAUVAGE, de Liège; 3) Monsieur Simon SAUVAGE et son épouse Madame Jeanne VAN HELDEN, de Liège; 4) Monsieur Henri SAUVAGE et son épouse Madame Elisabeth LOUVRIER, de Liège.

   Aux termes d'un acte reçu par Maître WATELET, Notaire à Liège, en date du vingt-cinq février mil neuf cent soixante-neuf, les époux JACQUES-SAUVAGE ont cédé leurs droits dans ledit bien aux époux SAUVAGE-VAN HELDEN, soit un quart en pleine propriété.

   En date du dix mai mil neuf cent septante, Madame Elisabeth LOUVRIER, veuve alors de Monsieur Henri SAUVAGE est décédée et sa succession est échue en totalité à Monsieur Simon SAUVAGE, comprenant un quart en pleine propriété du bien.

   Monsieur Simon SAUVAGE est décédé le cinq février mil neuf cent septante-quatre et sa succession a été recueillie par son épouse survivante, Madame Jeanne VAN HELDEN pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, le surplus revenant à ses deux fils, Messieurs Gérald et Jacques SAUVAGE, prénommés, chacun à concurrence d'un quart en pleine propriété et un huitième en usufruit.

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

3) à concurrence de cent quarante mètres carrés (140 m²) de la société « Ambulances DETHEUX », ayant son siège social à Liège, rue du Vertbois, 7, suivant acte reçu par Maître Renaud PIRMOLIN, Notaire à Liège, le trois mars mil neuf cent nonante-quatre, transcrit à Liège I, le vingt-huit mars suivant volume 53216 numéro 7.

   Ladite société « Ambulances Detheux » était propriétaire de ce bien pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur Simon ZIENTARSKI, restaurateur, demeurant à Liège, et son épouse Madame Jacqueline, Lambertine, Félicie, Marie, Louise LUCAS, sans profession, demeurant à Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître de NEUVILLE, Notaire à Liège, le vingt-deux mai mil neuf cent quatre-vingt-quatre transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-trois mai mil neuf cent quatre-vingt-quatre, volume 4060 numéro 29.

   Les époux ZIENTARSKI-LUCAS en étaient propriétaires pour en avoir fait l'acquisition en rente viagère de Madame Guilhelmine, Marie, Louise HACKIER, veuve de Monsieur Joseph, Antoine, François HERZE, demeurant à Liège, aux termes d'un acte reçu par

Maître de NEUVILLE, Notaire à Liège, le vingt-huit novembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le quatre décembre mil neuf cent septante-trois, volume 2718 numéro 5.

Madame veuve HERZE-HACKIER est décédée le vingt-six février mil neuf cent septante-sept.

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

Monsieur Joseph HERZE est décédé à Liège le douze juin mil neuf cent cinquante-et-un laissant pour seul héritier légal, son fils unique, Monsieur René, Julien, Marie, François HERZE, de Liège, après avoir fait donation à son épouse survivante, il y a plus de trente ans, de la quotité disponible de sa succession, soit un quart en pleine propriété et un quart en usufruit.

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

4) à concurrence de cent quarante mètres carrés (140 m²) de Monsieur Victor. Marie, Jean BODSON, veuf de Madame Raymonde POULET, de Liège, suivant acte reçu par Maître Jean-Louis JEGHERS, Notaire soussigné, le vingt-sept juin mil neuf cent nonante-cinq, transcrit à Liège I le six juillet suivant volume 5781 numéro 20.

   Il y a plus de trente ans à dater de ce jour, ledit immeuble appartenait à Monsieur Henri, Dieudonné, Victor BODSON, négociant, et son épouse Madame Thérèse FROIDMONT, sans profession, de Liège, pour l'avoir acquis de Mademoiselle Andrée, Jeanne, Marie BECKERS, sans profession, de Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître Albert JEGHERS, Notaire à Liège, le vingt-et-un avril mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le cinq mai suivant, volume 1096 numéro 3.

   Monsieur Henri BODSON est décédé à Liège le vingt-cinq juin mil neuf soixante-neuf et sa succession a été recueillie en totalité par son épouse Madame Thérèse FROIDMONT, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître PUTZEYS, Notaire à Liège, le vingt-six juin mil neuf cent trente-quatre et après que son fils unique, Monsieur Victor BODSON eût renoncé à la succession de son père par acte du Greffe du Tribunal de Première Instance en date du dix-sept octobre mil neuf cent soixante-neuf.

   Madame Thérèse FROIDMONT est à son tour décédée à Liège, le six octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept et sa succession a été recueillie en totalité par son fils, Monsieur Victor BODSON, prénommé, en vertu d'un testament authentique dicté au Notaire DOYEN à Liège, le vingt-six mai mil neuf cent quatre-vingt-six, enregistré le douze octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept.

5) à concurrence de trois cent vingt-et-un mètres carrés (321 m²) de Monsieur Albert, Pierre, Jules DEKENS, époux de Madame Lucienne CORDONIER, de Liège, suivant acte

reçu par Maître Marie-Jeanne GLINEUR, Notaire à Liège, le vingt septembre mil neuf cent nonante cinq, transcrit à Liège I le dix-neuf octobre suivant volume 5833 numéro 9.

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

6) à concurrence de deux cent un mètres carrés (201 m²) de la Fabrique de l'Eglise Saint Jacques à Liège, suivant acte reçu par Maître Pierre Charles WATELET, Notaire à Liège, le neuf août mil neuf cent nonante six, transcrit à Liège 1, le treize août suivant volume 5990 numéro 4.

   Ladite Fabrique d'Eglise était propriétaire dudit bien depuis un temps immémorial.

7) à concurrence d'une superficie mesurée de vingt-cinq mètres carrés trente-deux centimètres carrés (25,32 m²), étant un excédent de voirie sis à front de la rue du Vertbois, qui faisait partie du Domaine public et a été désaffecté suite à un plan d'alignement approuvé, parcelle non cadastrée acquise de la Ville de Liège, propriétaire trentenaire, suivant acte reçu par les notaires soussignés à l'intervention du notaire Deliège à Chénée, le seize octobre mil neuf cent nonante sept, transcrit à Liège I le quatre novembre suivant volume 6095 n°10.

Conditions spéciales (non périmées) des titres

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

« *CLAUSES SPECIALES*

Dans l'acte reçu par Maître Auguste WATELET, notaire à Liège, le quatorze octobre mil neuf cent vingt-deux, étant la vente aux époux Sauvage, partie de l'immeuble sis à Liège, rue du Vertbois, 9, dont question ci-dessus, il est notamment stipulé ce qui suit:

7. Le mur séparant dans le fond l'immeuble présentement vendu de l'immeuble portant le n°7, et appartenant à Mr François Herzé, est mitoyen jusqu'à la hauteur de trois mètres vingt centimètres.

8. Les fenêtres, existant dans ce mur, ont été établies par tolérance du propriétaire voisin, Mr François Herzé, qui s'est réservé le droit de les supprimer quand bon lui semblerait... »

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

« *a) Un permis de bâtir a été délivré à l'Acquéreur par les Services compétents de la Ville de Liège le vingt-neuf février mil neuf cent nonante-six sous le numéro 63.340 sur avis favorable de l'Urbanisme. Les conditions particulières contenues dans ce permis sont bien connues de l'Acquéreur qui le reconnaît.*

b) Un arrêté royal du vingt-cinq août mil neuf cent nonante quatre a autorisé l'exécution du Plan particulier d'aménagement numéro 44 quarto; dit « Chiroux Vertbois », adopté définitivement par le Conseil Communal de la Ville de Liège le vingt novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf. Les prescriptions sont bien connues de l'Acquéreur qui le reconnaît »

2. L'acte prérappelé du quinze décembre mil neuf cent nonante sept transcrit à Liège I le trente décembre mil neuf cent nonante sept volume 6232 n°17 a eu pour objet exclusif de dresser les statuts de la phase I d'une superficie mesurée totale de mille deux cent deux mètres carrés (1.202 m²) se composant de quatre Unités et d'un solde de terrain affecté à un passage public et une partie de l'esplanade tel que repris au plan dressé par le géomètre André OUTKERK, de Liège, le quatorze octobre mil neuf cent nonante-sept.

   Cette phase I a été répartie en :

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

3. Aux termes d'un acte d'échange reçu par Monsieur Jean-Marie LOGNARD, commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Liège, en date du douze février mil neuf cent nonante huit, transcrit à Liège I le vingt-six février dito volume 6240 n°24, intervenu entre la comparante et la Société coopérative à responsabilité limitée « SERVICES PROMOTION INITIATIVES EN PROVINCE DE LIEGE » en abrégé « S.P.I. », à Liège, Solico a cédé deux cent quarante mètres carrés de terrain et en contre échange la SPI lui a cédé sept cent vingt-deux mètres carrés tels que repris au plan dressé par le géomètre André OUDKERK, de Liège, le sept novembre mil neuf cent nonante sept.

Origine de propriété

La SRI était propriétaire du bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte d'échange avec la Ville de Liège reçu par Monsieur Jean Leruth, commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Liège, le huit février mil neuf cent nonante-quatre.

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

Conditions spéciales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D'autre part :

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

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

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

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

« *Avenant:*

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

II. Constitution de servitude

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

Servitude de passage, telle qu'elle est reprise sous pointillés gris aux plans numéros EX-04 rez-de-chaussée et EX-03 premier sous-sol, dressés le vingt-huit août mil neuf cent nonante huit par le collège d'architectes LESAGE et SATIN à Liège, établie dans le bien cadastré ou l'ayant été sous:

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

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

... (on omet)

Par voie de servitude, il est interdit:

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

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

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

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

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

CHAPITRE II : Déclaration d'intention - Plans - Permis

a) Déclaration d'intention

Ceci exposé, le présent acte a pour objet de dresser les statuts de l'ensemble immobilier phase II de la Résidence Vertbois-Prémontrés lequel sera régi par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par celles des trente juin mil neuf cent nonante quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14) et érigé sur le terrain suivant :

VILLE DE LIEGE TROISIEME DIVISION LIEGE

Un vaste terrain donnant sur les rue des Prémontrés et rue du Vertbois, cadastré ou l'ayant été section A n°1416V2, et partie des numéros 1416E3 et 1416Y2 pour une superficie mesurée de deux mille cent nonante sept mètres carrés tel que repris sous liseré jaune et parts un, deux, trois, quatre et cinq au plan dressé par le géomètre OUDKERK le vingt-trois mars mil neuf cent nonante neuf (étant la superficie prévue pour la phase II à l'acte de base du quinze décembre mil neuf cent nonante sept tenant compte de l'échange ultérieurement intervenu avec la SPI et dont à déduire la part 6)

Origine de propriété

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

***

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

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

Cette phase II sera répartie en :

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

  Un acte de base complémentaire contenant le permis d'urbanisme, les plans, la ventilation des quotités et la description de l'unité 5 sera ultérieurement réalisé. Il l'a été par acte des mêmes notaires le 8 février 2002.

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

Situation hypothécaire

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

b) Plans et permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

- la part 4 d'une superficie de sept cent septante trois mètres carrés étant la partie affectée en surface à un passage public et une partie de l'esplanade figuré sous points 21, 53, 93, 86, 87, 91, 92,2 7, 21.
- la part 5 d'une superficie de deux cent vingt-quatre mètres carrés affectée en surface à usage de jardin, passage et sortie de secours figuré sous points 94, 95, 93, 83, 94.

B. le permis de bâtir les parkings en sous-sol qui a été délivré par les Services compétents de la Ville de Liège le dix septembre mil neuf cent nonante-huit sous le numéro 65511 sur avis favorable de l'Urbanisme. Il ne fait l'objet d'aucun recours devant le Conseil d'Etat.

Les conditions particulières contenues dans ce permis sont les suivantes :

« *-respecter les conditions émises par l'I.I.L.E. et/ou le S.S.S.P. dans son(leurs) rapport(s) dont copie(s) est(sont) ci jointes)*

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

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

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

Ainsi que les annexes au dit permis à savoir :

- lettre du quinze septembre mil neuf cent nonante huit du Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports DG1-Direction générale des Autoroutes et des routes
- lettre du vingt août mil neuf cent nonante huit délivrée par l'Échevinat de la Gestion territoriale Service de la Voirie Égouts
- lettre du quatorze août mil neuf cent nonante huit délivrée par le service des Etablissements Dangereux, Insalubres ou Incommodes-Environnement de la Ville de Liège
- lettre du onze août mil neuf cent nonante huit délivrée par l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs S.C.R.L.
- lettre du dix-neuf août mil neuf cent nonante huit délivrée par l'Échevinat des Services sociaux et de la Famille de la Ville de Liège
- les plans dressés par le Collège des architectes Daniel LESAGE et Christian SATIN, Architectes à Liège, immatriculés sous les numéros 2.734 et 16.239 de l'Ordre des Architectes de Liège. Il s'agit de :

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

     - d'implantation et de situation n°PU"-00
     - du premier sous-sol n°PU"-03

- du premier sous-sol coordination SOLICO-SPI+ n°PU"-C1
- du deuxième sous-sol n°PU"-02
- du troisième sous-sol n°PU"-01

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

- du rez-de-chaussée n°Ex-04, dernière modification au vingt-deux juin mil neuf cent nonante neuf, indice D
- du premier sous-sol n°Ex-03, dernière modification au vingt-sept juin mil neuf cent nonante neuf, indice E
- du deuxième sous-sol n°Ex-02, dernière modification au quinze mars mil neuf cent nonante neuf, indice C
- du troisième sous-sol n°Ex-01, dernière modification au quinze mars mil neuf cent nonante neuf, indice C

C. le permis de bâtir des immeubles de bureaux qui a été délivré par les Services compétents de la Ville de Liège le dix-neuf novembre mil neuf cent nonante-huit sous le numéro 65675 sur avis favorable de l'Urbanisme. Il ne fait l'objet d'aucun recours devant le Conseil d'Etat.

Les conditions particulières contenues dans ce permis sont les suivantes :

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

Toutefois, il conviendrait de respecter les conditions suivantes: -respecter les conditions émises par l'I.I.L.E. et le S.S.S.P. dans leurs rapports dont copies sont ci-jointes

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

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

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

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

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

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

Ainsi que les annexes au dit permis à savoir :

- lettre du vingt et un octobre mil neuf cent nonante huit du Ministère wallon de l'Équipement et des Transports DG1-Direction générale des Autoroutes et des Routes
- lettre du treize octobre mil neuf cent nonante huit délivrée par le service de la sécurité et de la salubrité publique
- lettre du dix-neuf octobre mil neuf cent nonante huit délivrée par le service des Etablissements Dangereux, Insalubres ou Incommodes-Environnement de la Ville de Liège
- lettre du neuf octobre mil neuf cent nonante huit délivrée par l'intercommunale d'incendie de Liège et Environs S.C.R.L reprenant les rapports des deux avril et onze août mil neuf cent nonante huit
- lettre du treize octobre mil neuf cent nonante huit délivrée par l'Échevinat des Services sociaux et de la Famille de la Ville de Liège
- les plans dressés par le Collège des architectes Daniel LESAGE et Christian SATIN. Architectes à Liège, immatriculés sous les numéros 2.734 et 16.239 de l'Ordre des Architectes de Liège.

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

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

D. Urbanisme

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

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

c. Prescriptions architecturales

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

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

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

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

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

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

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

2) Espaces libres

Ils seront traités:

-en zone privative de cours et jardins.

-en zone de passage public essentiellement piétonnier.

-en accès au parcage souterrain.

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

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

Les espaces privatifs éventuels de cours et jardins dans le périmètre de la zone I sont à concevoir comme des zones de recul verdurisées et décoratives. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m sauf pour les ouvrages à claire voie (grille...)

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

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

« *<u>Zone 2 : Zone de service, d'habitat et d'activités commerciales</u>*

c. Prescriptions architecturales

1) Bâti bloc L

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

Bâti bloc 2.

Voir prescriptions architecturales de la zone I

2) Espaces libres

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

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

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

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

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

« *<u>Zone 3 : Zone de services et d'activités commerciales en ordre continu</u>*

c. Prescriptions architecturales

1) Bâti

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

Volumétrie, matériaux, continuité bâtie: voir prescriptions de la zone 1, 2)

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

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

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

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

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

« *<u>Zone 4 : Zone de parc accessible au public</u>*

c. Prescriptions architecturales

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

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

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

« *<u>Zones 5 et 6 Zone à destination publique</u>*

c. Prescriptions architecturales.

1) Bâtis

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

2) Espaces libres

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

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

« *<u>Zone 7 : Zone de voirie à aménagement paysager</u>*

c. Prescriptions architecturales

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

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

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

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

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

E. Cahier des Charges

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

- en ce qui concerne l'entité garage:

  par un cahier des charges contenant la description des matériaux à employer ainsi que l'aménagement, l'équipement et les obligations de parachèvement des parties communes et privatives; ce cahier restera ci-annexé mais ne sera pas transcrit.

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

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

c) Plans - permis d'urbanisme et cahier des charges de l'unité 5

(Acte de base complémentaire du 8 février 2002)
La comparante dépose les documents suivants qui resteront annexés au présent acte et seront transcrits (à l'exception des plans d'architectes):

1) le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège le vingt-quatre juin mil neuf cent nonante neuf sous le n°66234 Ainsi que les annexes au dit permis à savoir :

   - annexe stipulant « *Nous émettons un avis favorable sur le dossier, le projet s'inscrivant dans la continuité des bâtiments déjà autorisés dans la zone de construction concernée, et du gabarit prévu au P.C.A. 44/4/1 (Moniteur du 13/02/1991).*

Toutefois, il conviendrait de respecter les conditions suivantes :

+respecter les conditions émises par l'IILE, le SSSP, le Service de la Voirie, et de la CCCH dans leurs rapports dont copies ci-jointes.

+ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre. +toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dont les documents sont joints. »

- lettre du dix-neuf mai mil neuf cent nonante neuf délivrée par le service des Etablissements Dangereux, Insalubres ou Incommodes-Environnement de la Ville de Liège
- lettre du neuf juin mil neuf cent nonante neuf de l'Échevinat de la gestion territoriale service de la voirie,
- lettre du vingt-cinq mai mil neuf cent nonante neuf délivrée par l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs S.C.R.L.
- lettre du treize octobre mil neuf cent nonante neuf délivrée par l'Échevinat des Services sociaux et de la Famille de la Ville de Liège, commission communale consultative des handicapés
- lettre du dix-huit mai mil neuf cent nonante neuf délivrée par l'administration communale de Liège services sociaux et famille service social communal -les quatre plans dressés par le Collège des architectes Daniel LESAGE et Christian SATIN, Architectes à Liège, immatriculés sous les numéros 2.734 et 16.239 de l'Ordre des Architectes de Liège annexés au permis de bâtir :
- plan d'implantation et des propriétés n`PB'-00 du dix-sept mars mil neuf cent nonante neuf

2) plan des coupes et façades n°PU-03 du vingt-sept février mil neuf cent nonante neuf

- plan du rez-de-chaussée n°PU-01 du vingt-sept février mil neuf cent nonante neuf
- plan des étages n°PU-02 du vingt-sept février mil neuf cent nonante neuf

2) l'arrêté du ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement en date du vingt-sept juillet deux mil accueillant partiellement le recours introduit par le Fonctionnaire délégué, annulant la décision de la Ville de Liège et accordant le permis moyennant le respect des plans modifiés daté du trois septembre mil neuf cent nonante neuf des articles 414 et suivants du CWATUP et de l'avis de l'IILE du vingt-huit mai mil neuf cent nonante neuf.

   Ainsi que ses annexes étant deux plans dressés par le Collège des architectes Daniel LESAGE et Christian SATIN, Architectes à Liège et annexés à l'arrêté :

   - plan des coupes façades modifiés n°Ex-01' du trois septembre mil neuf cent nonante neuf
   - plan d'implantation et des propriétés n°PB'00 du dix-sept mars mil neuf cent nonante neuf

Ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Conseil d'Etat.

3) dix plans d'exécution de la construction non annexés auxdits permis et arrêté, signés par les architectes Lesage-Satin:

- plan du sous-sol n°UNITE-5 01, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux -plan du rez-de-chaussée n°UNITE-5 02, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux
- plan du premier étage n°UNITE-5 03, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux
- plan des deuxième et troisième étages n°UNITE-5 04, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux
- plan du quatrième étage n°UNITE-5 06, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux
- plan du cinquième étage n°UNITE-5 07, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux
- plan de la toiture n°UNITE-5 08, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux
- plan de coupe A/2' n°UNITE-5 09, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux -plan de la façade rue du Vertbois n°UNITE-5 10, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux
- plan de la façade vers patio n°UNITE-5 11, indice A, du vingt-cinq janvier deux mil deux

4) l'ancien projet de plan du quatrième étage n°UNITE-5 06, indice D, modifié le vingt et un janvier deux mil deux, non signé par les architectes car non approuvé par les autorités compétentes.

   Solico se réserve le droit de demander aux autorités compétentes de remplacer les VELUX en façade avant du quatrième étage par deux terrasses.

d) Cahier des charges

La construction de l'unité 5 sera régie par un cahier des charges contenant la description des matériaux à employer ainsi que l'aménagement, l'équipement et les obligations de parachèvement des parties communes et privatives; ce cahier est resté annexé à l'acte de dépôt reçu par le notaire JEGHERS le quinze décembre mil neuf cent nonante sept.

TITRE II - DIVISION DE LA PHASE II EN ENTITÉS

CHAPITRE I - Préambule

Cet exposé et ces déclarations faites, SOLICO déclare, par les présentes, vouloir diviser la PHASE II en deux Entités principales : la Résidence et l'ensemble de garages ou Garage collectif et tout en considérant le terrain comme un tout indivisible, opérer la division juridique de ladite PHASE II, en Unités distinctes dont les Unités 5, 6 et 7 (construites respectivement sur les parts 1, 2 et 3 au plan du géomètre) seront destinées à recevoir chacune un immeuble bâti et deviendront des propriétés privées et autonomes qui pourront néanmoins avoir certaines parties en copropriété et être grevées de servitudes ou d'obligations l'une au profit de l'autre, tandis que les parts 4 et 5 resteront en surface à usage de terrain et seront affectées en ce qui concerne la part quatre à un passage public et

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

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

STATUTS - ACTE DE BASE - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

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

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

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

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;
2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;
3. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
4. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission
5. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE II - Description de l'assiette de chaque unité

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

- la part 1 d'une superficie de deux cent quarante mètres carrés figurée sous liseré rose
- la part 2 d'une superficie de trois cent treize mètres carrés figurée sous liseré vert
- la part 3 d'une superficie de six cent vingt-neuf mètres carrés figurée sous liseré bleu

Division urbanistique

Conformément à l'article 53 paragraphe 2 du code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, le notaire Labé soussigné a informé le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège et la Direction Provinciale de l'Aménagement du Territoire et de

l'Urbanisme de Liège par lettre recommandée du sept avril mil neuf cent nonante neuf de la présente division visant à mettre le terrain à concurrence d'une superficie de deux mille cent nonante-sept mètres carrés sous le régime de la copropriété et indivision forcée; Solico se réservant la part 6.

Ces informations ont donné lieu aux observations suivantes:

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

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

SOLICO déclare en outre que cette division n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir mais bien de deux permis d'urbanisme susvantés et qu'en conséquence, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'ériger sur le bien prédécrit d'autres constructions que celles figurant auxdits permis d'urbanisme.

TITRE III - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

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

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

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

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

1. des éléments privatifs,

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

3. des quotités dans les parties communes générales aux deux entités de la Phase II, savoir Résidence et Garage collectif

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

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

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

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

   - des impondérables de la construction
   - du droit que se réserve la comparante de modifier les plans (TITRE ci-après).
   - des convenances des acquéreurs
   - de l'application des dispositions du présent acte (TITRE IV ci-après).
   - du permis d'urbanisme qui sera délivré pour la part 1, unité 5.

Remarque

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

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

CHAPITRE I - Description des parties privatives

Entité garage

- au premier sous-sol : soixante-cinq emplacements dont soixante et un emplacements simples numérotés de 1.27 à 1.87 et deux emplacements doubles numérotés 1.23-24 et 1.25-26.
- au deuxième sous-sol : soixante-quatre emplacements numérotés 2.1 à 2.10 et 2.17 à 2/0.
- au troisième sous-sol : soixante-six emplacements numérotés 3.1 à 3.10 et 3.17 à 3.72.

Entité résidence

Unité cinq

La construction et la description de l'unité 5 sera établie lors d'un acte de base complémentaire ultérieur qui constatera l'obtention du permis d'urbanisme de ce bâtiment. Elles l'ont été par acte complémentaire des mêmes notaires du 8 février 2002 :

Cette unité se composera de :

Au sous-sol
Neuf caves n°1a, 1 b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, rez 1 (ou a) et rez 2 (ou b).

Remarque

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

Au rez-de-chaussée

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

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

Au premier étage

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

2) appartement J1 (à droite) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher avec grande terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés treize décimètres carrés (94,13 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10 m²) de terrasse avant et seize mètres carrés vingt-sept décimètres carrés (16,27 m²) de terrasse arrière.

Au deuxième étage

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

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

Au troisième étage

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

2) appartement J3 (à droite) comprenant : hall, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, WC, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; l'appartement ayant une superficie d'environ nonante quatre mètres carrés treize décimètres carrés (94,13 m²) outre deux mètres carrés dix décimètres carrés (2,10 m²)

de terrasse avant et quatre mètres carrés trente décimètres carrés (4,30 m²) de terrasse arrière.

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

Remarque

Le palier de l'ascenseur, d'une superficie d'environ quatorze mètres carrés vingt-six décimètres carrés (14,26 m²) (en sus de la superficie de l'appartement), est privatif à cet étage.

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

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

Unité six

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

- au premier sous-sol : local technique, locaux rangements; d'une superficie de deux cent quarante-cinq mètres carrés cinquante-quatre décimètres carrés (245,54 m²).
- au rez-de-chaussée : un plateau modulable de bureaux avec sanitaires d'une superficie de trois cent douze mètres carrés quatre-vingt-six décimètres carrés (312,86 m²).
- au premier étage : un plateau modulable de bureaux avec sanitaires d'une superficie de deux cent soixante mètres carrés nonante deux décimètres carrés (260,92 m²) outre une terrasse
- au deuxième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de deux cent soixante mètres carrés nonante deux décimètres carrés (260,92 m²)
- au troisième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de deux cent soixante mètres carrés nonante deux décimètres carrés (260,92 m²)
- au quatrième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de deux cent soixante mètres carrés nonante deux décimètres carrés (260,92 m²)
- au cinquième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de deux cent cinquante-trois mètres carrés (253 m²)

- à l'étage sous toiture : un local technique d'une superficie de nonante huit mètres carrés soixante-trois décimètres carrés (98,63 m²)
- l'escalier et sa cage, les deux ascenseurs, leur cage et leur mécanisme
- l'alimentation en énergie, eau pour l'unité; les disconnecteurs particuliers à l'unité, les canalisations d'eau, d'électricité, de chutes d'eaux usées, résiduelles et pluviales propres à l'unité avec ses sterfputs, chambres de visites, pompes et accessoires propres à l'unité
- la toiture, les gaines, ventilations et autres conduits et appareillages, soupiraux, système de protection et lutte contre l'incendie propres à l'unité
- les façades, ornements, balcons, terrasses et peintures de l'unité
- le système de chauffage et de conditionnement d'air éventuel

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

Unité sept

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

- au premier sous-sol : locaux rangements d'une superficie de cent quarante-trois mètres carrés deux décimètres carrés (143,02 m²)
- au rez-de-chaussée : un plateau modulable de bureaux, salles de réunion, accueil, attente, réserve cuisine, cafétéria, sanitaires d'une superficie de six cent vingt-trois mètres carrés nonante six décimètres carrés (623,96 m²)
- au premier étage : un plateau modulable de bureaux avec sanitaires d'une superficie de quatre cent nonante trois mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (493,45 m²) outre la terrasse
- au deuxième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de quatre cent nonante trois mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (493,45 m²)
- au troisième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de cent quatre-vingt-cinq mètres carrés septante six décimètres carrés (185,76 m²) avec terrasse
- au quatrième étage : un plateau modulable de bureaux d'une superficie de cent quatre-vingt-deux mètres carrés nonante deux décimètres carrés (182,92m2)
- au cinquième étage : un local technique d'une superficie de soixante-quatre mètres carrés cinquante-neuf décimètres carrés (64,59 m²)
- l'escalier et sa cage, les deux ascenseurs, leur cage et leur mécanisme

- l'alimentation en énergie, eau pour l'unité; les disconnecteurs particuliers à l'unité, les canalisations d'eau, d'électricité, de chutes d'eaux usées, résiduelles et pluviales propres à l'unité avec ses sterfputs, chambres de visites, pompes et accessoires propres à l'unité
- la toiture, les gaines, ventilations et autres conduits et appareillages, soupiraux, système de protection et lutte contre l'incendie propres à l'unité -les façades, ornements, balcons, terrasses et peintures de l'unité -le système de chauffage et de conditionnement d'air éventuel

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

CHAPITRE II - Description des parties communes

La Résidence « Vertbois-Prémontrés phase II » comprend :

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

- le local transformateur avec sa ventilation et son aménagement conforme aux plans des sociétés distributrices;
- l'étanchéité de la dalle de l'Esplanade;
- l'esplanade destinée à devenir place publique et le passage commun y donnant accès avec le volet roulant de fermeture et les revêtements de sols. -les disconnecteurs généraux;
- les bassins d'orage avec leur pompe éventuelle et canalisations (deux bassins sont situés dans le complexe et un troisième bassin d'orage est utilisable par servitude comme dit au titre VII)
- La totalité de l'assiette du trottoir privatif à usage du public à l'angle des rues du Vertbois et des Prémontrés
- et en général, tout ce qui est à usage de tout le complexe phases I et II

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

- la totalité du terrain d'assiette de la Phase II pour une superficie mesurée de deux mille cent nonante sept mètres carrés (2197 m²)
- tous les ouvrages exécutés sur le terrain à usage commun général de la phase II et notamment: les fondations, l'ossature, les poutres, hourdis et voûtes; les murs de refend, les murs de pignons construits on mitoyenneté,
- la mitoyenneté de tous murs séparatifs de parties communes générales d'avec les parties communes spéciales ou des lots privés, les éventuels raccordements, gaines et canalisations.
- et en général, tout ce qui est à usage de toute la phase II

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

Ces parties communes seront déterminées lors de l'obtention du permis d'urbanisme de l'unité cinq ou en cas de mise sous le régime de la copropriété des plateaux des unités six ou sept.

D. des parties communes générales aux garages des deux phases

- La rampe d'accès avec son revêtement de sol et les enduits éventuels des murs et plafonds, avec ses dégagements, les accès aux sous-sols inférieurs, les aires de manœuvres avec revêtement, les éventuelles installations particulières d'électricité et/ou d'eau, les canalisations et accessoires, l'éventuelle alimentation électrique spécifique au garage collectif ainsi que toutes canalisations particulières gaines, ventilations, extractions et autres conduits et appareillages éventuels à l'usage spécifique de l'entité.
- La porte et son mécanisme avec appareillage et système d'ouverture/fermeture.
- Les deux escaliers et leur cage et leur porte, les deux ascenseurs avec leur cage, leur porte et leur mécanisme.
- Le local technique du premier sous -sol; le local-réserve du deuxième sous-sol et le local-réserve du troisième sous-sol.

E) des parties communes spéciales à l'unité 5 (Acte complémentaire des mêmes notaires du 8 février 2002) :

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

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

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

Remarques

1) les occupants des commerces ne pourront accéder aux caves et parkings que par l'escalier et ne pourront dès lors pas emprunter l'ascenseur.

2) si les rez-de-chaussée ne disposent pas d'une boite aux lettres particulière en façade, mais bien d'une boite dans le hall, les boites aux lettres feront partie des parties communes spéciales à l'unité 5.

TITRE IV - MODIFICATIONS AUX PLANS ET À L'ACTE DE BASE-CONSISTANCE DES LOTS PRIVES - RÉUNIONS DE LOTS

CHAPITRE I - Modifications éventuelles aux plans

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

De ce qui précède, il résulte que sous ces réserves, la comparante et/ou l'ensemble des futurs propriétaires via le syndic après décision de l'assemblée générale auront le droit :

1°) de diviser en plusieurs lots les locaux ou de modifier la composition des lots privés soit en les réduisant ou en les augmentant soit en regroupant en un seul lot privé plusieurs lots distincts.

2°) de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives et de les attacher ou affecter à la copropriété générale ou à la copropriété spéciale ou encore à certains ensembles de lots privés ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes générales ou spéciales, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des lots privés; d'affecter certaines parties communes à usage privatif (telle la part 5 à usage de jardin).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarques

1. Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice ni aux obligations résultant du présent acte ni aux lots déjà vendus, en ce qui concerne tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci que leur

jouissance ni enfin aggraver sans le consentement de leurs propriétaires les charges qui les grèvent, telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

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

Si tel devait être le cas, l'accord unanime des copropriétaires serait requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au comparant.

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

3. Toutes modifications ultérieures à la prise de possession des biens privatifs qui auraient pour effet de changer la description de l'immeuble ou les dispositions de l'Acte de Base et du Règlement général de Copropriété concernant le statut réel de la Résidence, devront être constatées authentiquement dans un acte à recevoir à la requête de la comparante ou, après la réception définitive des parties communes, à celle de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier (phase II), le tout dans le respect de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par celles des trente juin mil neuf cent nonante quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze instaurant dans le Code civil les articles 577-2 §1 et §9 et 577- 3 à 14 à l'exception de ce qui suit

   - Les propriétaires des unités 6 et 7 pourront décider de dresser un acte complémentaire organisant la copropriété au sein de ces unités ou de l'une d'entre elles et ventiler entre les parties privatives les quotités qui ont été attribuées à ces unités dans les parties communes spéciales.

   - Les copropriétaires des unités 6 et 7 pourront décider de dresser un acte de base complémentaire organisant la copropriété au sein de cette unité et ventilant entre les parties privatives, les quotités qui ont été attribuées à cette unité dans les parties communes générales; cet acte authentique devra s'intégrer parfaitement dans le présent acte de base sans y déroger.

CHAPITRE II - Modifications éventuelles à l'acte de base

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

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

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

3. de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

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

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

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

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

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

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

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

Remarque

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

CHAPITRE III - Mandat

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

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra

valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

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

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

CHAPITRE IV - Consistance des lots privés - Réunion de lots

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

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

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

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

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

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

4. Si, après l'agréation définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la distribution ou l'affectation des lots privés ou même de parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les règles légales de quorum et de vote.

Remarque

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

TITRE V - RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE ET PERMANENTE

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

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

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

IV. Il est expressément stipulé que :

1°) la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après, sous la réserve des modifications qui pourraient résulter soit de la création de nouveaux lots privés, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition soit du permis d'urbanisme qui sera délivré pour l'unité 5, soit des ventilations opérées au sein des unités 6 ou 7 ; il est stipulé que les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots ou des éléments de parties communes spéciales qui y sont affectées, notamment par suite de transformations ou d'améliorations ou de toute autre circonstance, n'auront aucune incidence sur la ventilation des quotités parties communes attachées à ces lots.

2°) de nouvelles parties communes générales ou spéciales pourront être créées (notamment par affectation à celles-ci de parties privatives perdant leur caractère) et réparties entre les entités ou les lots desservis.

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

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

CHAPITRE I - Mise sous le régime de la copropriété

(Articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil).

1. I.- En exécution des articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil, la comparante, agissant en qualité de propriétaire des parcelles de terrain prédécrites servant d'assise à la Résidence, déclare placer les dites parcelles sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente pour les affecter à titre de partie commune générale à l'ensemble immobilier à édifier.

2. En outre, la comparante déclare, en sa qualité de promoteur-constructeur, opérer la division de l'immeuble à ériger, en parties privatives et en parties communes générales et spéciales, dont la définition est précisée au chapitre II du présent TITRE V et au chapitre 1 du titre VI.

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

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

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

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

CHAPITRE II - Définition des parties communes

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

CHAPITRE III- Statut des choses communes

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

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

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

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

B. Modifications aux parties et choses communes.

   Aucune modification ne peut être apportée aux parties et choses communes, même à l'intérieur des lots privés, sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois quarts des voix. Sauf si la modification porte sur la destination du bien où la majorité sera alors de 4/5.

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

   Si le coût des travaux et les honoraires dudit architecte sont à la charge de certain(s) propriétaire(s), la majorité devra être de quatre cinquièmes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision, aux choses privatives (dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1 - 1° e) du Code civil : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires) qui doivent être entretenues comme choses communes pour des raisons de style et d'harmonie de l'ensemble.

C. Travaux d'agrément ou d'amélioration.

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

Décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois-quarts des voix, laquelle sera mise en possession de tous les éléments (rapports, plans, devis, soumissions, etc.) lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

Si certain(s) copropriétaire(s) supporte(nt) le coût des travaux ainsi que les honoraires de l'architecte que l'assemblée pourra désigner pour leur surveillance, la majorité devra être de quatre cinquièmes des voix.

CHAPITRE IV - Répartition des quotités en copropriété

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

La quotité des parties communes générales, attachée à chaque lot privé est fixée souverainement et forfaitairement par SOLICO, compte tenu de la composition définitive des lots privés; elle est établie sur la base de critères de valeur, de situation et d'utilisation indépendamment de la superficie.

Toutefois, ces quotités ne seront définitivement fixées que dans le titre d'acquisition de chaque acquéreur, sous réserve de diminution de certaines quotités générales en fonction d'extensions vers d'autres phases ultérieures éventuelles.

Il existe :

A. des parties communes générales à tout le complexe c'est à dire aux deux Phases I et II (et autres phases ultérieures éventuelles):

ou « PCG 2 Phases »

Elles sont divisées en deux cent mille/deux cent millièmes dont cent mille/deux cent millièmes sont attribués à la phase II (Acte complémentaire du 8 février 2002) et dix-huit mille trois cent soixante-cinq / deux cent millièmes (18.365/200.000°) ont été attribués à l'unité 5) et répartis comme suit :

Entité garages phase II

<u>Premier sous-sol</u>

- dix emplacements numérotés de 1.78 à 1.87: deux cent dix/deux cent millièmes par emplacement soit deux mille cent/deux cent millièmes 2.100/200.000
- cinquante et un emplacements numérotés de 1.27 à 1.77: cent quatre-vingt-deux/deux cent millièmes par emplacement soit neuf mille deux cent quatre-vingt-deux/deux cent millièmes.....9.282/200.000
- deux emplacements doubles numérotés de 1.23-24 et 1.25-26: deux cent septante trois/deux cent millièmes par emplacement double soit cinq cent quarante-six/deux cent millièmes.....546/200.000

Deuxième sous-sol

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

Troisième sous-sol:

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

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

Entité résidence phase II

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

  (Acte complémentaire du 8 février 2002) :

  rez 1 : mille neuf cent quarante-trois/deux cent millièmes ..... (1943/200.000)

  rez 2: deux mille cinquante-deux/deux cent millièmes..... (2052/200.000)

  I1: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes ..... (1861/200.000)

  J1: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes ..... (1861/200.000)

  I2: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes ..... (1861/200.000)

  J2: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes ..... (1861/200.000)

  I3: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes ..... (1861/200.000)

  J3: mille huit cent soixante et un/deux cent millièmes ..... (1861/200.000)

  IJ4: trois mille deux cent quatre/deux cent millièmes..... (3204/200.000)

  soit au total : dix-huit mille trois cent soixante-cinq/deux cent millièmes.....(18.365/200.000)

- unité 6: vingt-sept mille six cent quatre/deux cent millièmes 27.604/200.000
- unité 7: trente-six mille deux cent septante trois/deux cent millièmes 36.273/200.000

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

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

B. des parties communes générales au deux entités de la Phase II: ou "PCC Phase II"

Entité garages

Premier sous-sol

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

Deuxième sous-sol:

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

Troisième sous-sol

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

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

Entité résidence

- unité 5: dix-huit mille trois cent soixante-cinq/cent millièmes 18.365/100.000

(Acte complémentaire du 8 février 2002) :

rez 1 : mille neuf cent quarante-trois/cent millièmes ..... (1943/100.000)

rez 2: deux mille cinquante-deux/cent millièmes..... (2052/100.000)

I1: mille huit cent soixante et un/cent millièmes ..... (1861/100.000)

J1: mille huit cent soixante et un/cent millièmes ..... (1861/100.000)

I2: mille huit cent soixante et un/cent millièmes ..... (1861/100.000)

J2: mille huit cent soixante et un/cent millièmes ..... (1861/100.000)

I3: mille huit cent soixante et un/cent millièmes ..... (1861/100.000)

J3: mille huit cent soixante et un/cent millièmes ..... (1861/100.000)

IJ4: trois mille deux cent quatre/cent millièmes ..... (3204/100.000)

soit au total : dix-huit mille trois cent soixante-cinq/cent millièmes(18.365/100.000)

- unité 6: vingt-sept mille six cent quatre/cent millièmes 27.604/100.000° unité 7: trente-six mille deux cent septante trois/cent millièmes 36.273/100.000

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

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

(Acte complémentaire du 8 février 2002) :

C. DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES À L'UNITÉ 5 OU "PCS UNITÉ 5":

Elles sont divisées en quatre-vingt mille/quatre-vingt millièmes réparties comme suit :

rez 1: huit mille quatre cent soixante-trois/quatre-vingt millièmes..... (8.463/80.000)

rez 2: huit mille neuf cent trente-huit/quatre-vingt millièmes ..... (8.938/80.000)

I1: huit mille cent sept/quatre-vingt millièmes ..... (8.107/80.000)

J1: huit mille cent sept/quatre-vingt millièmes ..... (8.107/80.000)

I2: huit mille cent sept/quatre-vingt millièmes ..... (8.107/80.000)

J2: huit mille cent sept/quatre-vingt millièmes ..... (8.107/80.000)

I3: huit mille cent sept/quatre-vingt millièmes ..... (8.107/80.000)

J3: huit mille cent sept/quatre-vingt millièmes ..... (8.107/80.000)

IJ4: treize mille neuf cent cinquante-sept/quatre-vingt millièmes..... (13.957/80.000)

Total : quatre-vingt mille/quatre-vingt millièmes .....(80.000/80.000)

C'. DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES À L'UNITÉ 5 SAUF LE REZ-DE-CHAUSSÉE OU "PCS UNITÉ 5 SAUF REZ" :

Elles sont divisées en quarante mille/quarante millièmes réparties comme suit:

I1 : cinq mille cent quatre-vingts/quarante millièmes..... (5.180/40.000)

J1 : cinq mille cent quatre-vingts/quarante millièmes ..... (5.180/40.000)

I2 : cinq mille cent quatre-vingts/quarante millièmes..... (5.180/40.000)

J2 : cinq mille cent quatre-vingts/quarante millièmes ..... (5.180/40.000)

I3 : cinq mille cent quatre-vingts/quarante millièmes..... (5.180/40.000)

J3 : cinq mille cent quatre-vingts/quarante millièmes ..... (5.180/40.000)

IJ4: huit mille neuf cent vingt/quarante millièmes ..... (8.920/40.000)

Total : quarante mille/quarante millièmes .....(40.000/40.000)

Remarques

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

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

C. des parties communes générales aux garages des deux phases : en abrégé "PCG garages"

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

Au premier sous-sol :

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

Au deuxième sous-sol:

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

Au troisième sous-sol:

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

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

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

TITRE VI - PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I - Définition

Il a été décidé de vendre les unités de bureaux 6 et 7 en un seul bloc, tandis que l'unité 5 sera en principe vendue appartement par appartement et un acte de base interne sera rédigé lors de l'obtention du permis d'urbanisme.

Il est déjà prévu que si les unités 6 et 7 étaient vendues plateau par plateau et lorsque l'unité 5 sera érigée, seront, en général, considérées comme parties privatives:

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

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

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

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

2. Tous les accessoires à l'usage d'un lot privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants ou le type de commerce exercé; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs principaux ou décompteurs privés (électricité, eau froide); les installations de téléphonie et de télédistribution.

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

CHAPITRE II - Statut des parties ou choses privatives

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Sous réserve de ce qui pourrait être dit au règlement général de copropriété, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1 1° e) du Code civil : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires), ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades (et plus précisément des vitres) à rue et/ou donnant sur le piétonnier couvert et sur la place centrale piétonne avec l'accord de l'architecte auteur des plans, le tout en conformité des dispositions contenues aux permis de bâtir et dans le présent acte.

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

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

TITRE VII - SERVITUDES - OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

La réalisation et la construction de l'ensemble immobilier, sa division en lots privés distincts et sa soumission au régime des articles 577-2 §1 et §9 et 577 - 3 à 14 du Code civil amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les lots privés, entre ceux-ci et les parties communes ou entre les parties communes générales et spéciales. Ces rapports d'interdépendance constituent des situations de fait qui par la division effective de l'ensemble en propriétés privées distinctes sont constitutives de servitudes par destination du père de famille (Articles 692 et suivants du Code civil).

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

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

A. Servitudes du père de famille

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement

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

2°) L'existence et le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité. téléphone, radio, télévision et autres), de gaines de ventilation de cheminées etc., même à usage privatif.

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

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

B. Servitudes conventionnelles

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

- **Servitude d'écoulement des eaux -bassin d'orage :**

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

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

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

- Servitude relative à l'affectation des lots privés au profit et à charge de chacun d'eux: cette affectation est, en principe, exclusivement celle de commerces divers et

bureaux, logements à l'exclusion de toutes exploitations contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs et à la tranquillité de l'ensemble. Comme dit ci-dessus, la destination des lots privés est précisée au règlement général de copropriété.

- Servitudes en caves: accès à tous locaux communs.
- toutes servitudes entre les phases I et II et entre les entités et notamment :

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

  Servitudes réciproques d'accès aux parties communes générales

C. **Obligations et dispositions diverses**

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

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées spécialement à l'égard des lots régis par les articles 577-2 §1 et §9 à 577-3 à 14 du Code civil:

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

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

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

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

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

2°) En principe, les contrats relatifs aux assurances en général et à la fourniture d'énergie sont conclus pour une période qui ne pourra excéder respectivement dix

ans et un an; et pour l'Association Liégeoise d'Electricité conformément à leurs indications.

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

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

D. **Servitudes vis à vis de la propriété voisine appartenant à la S.P.I.**

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

TITRE VIII - RÉSERVE(S) DE MITOYENNETÉ(S)

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

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

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

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

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

TITRE IX - HYPOTHÈQUE ÉVENTUELLE - DÉLÉGATION

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

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

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

TITRE X - RENONCIATION À ACCESSION

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

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division dudit ensemble en lots privés, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privée, tels qu'ils résultent des articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil et des dispositions du présent acte de base.

TITRE XI - MODIFICATIONS AUX STATUTS DE LA RÉSIDENCE

Le présent Acte de Base constitue, avec le Règlement général de Copropriété, les STATUTS de l'Ensemble Immobilier dénommé: « VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II) ».

Les statuts sont immuables et aucune modification ne peut y être apportée qu'en respectant les conditions légales de quorum et de vote.

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

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

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

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

6. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;
7. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;
8. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
9. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission
10. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Paragraphe A.

Les modifications au présent acte de base devront, pour être valables et exécutoires :

1°) être décidées en assemblée générale des copropriétaires, convoquée spécialement par écrit (voir Règlement général de Copropriété, article 4), l'avis de convocation devant contenir, de manière précise et avec justifications éventuelles, l'objet des modifications proposées.

En respectant les conditions légales de quorum et de vote.

Paragraphe B.

Si pour une cause quelconque, les bâtiments constituant l'ensemble venaient à être démolis l'association des copropriétaires ne pourrait être dissoute que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité des copropriétaires.

Enfin, s'il s'agit de modifier la répartition des quotes-parts de copropriété (sauf application de l'exception légale prévue à l'article 577-7 §3 alinéas 2 et 3 du Code civil :

« Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité ») ou de décider de reconstruire totalement l'immeuble, les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Paragraphe C Acte notarié

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

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

Les Clauses et Conditions générales régissant la vente des lots privés seront annexées à l'acte de base qui régira l'unité 5. Il est joint aux présentes.

TITRE XIII - DISPOSITIONS FINALES

A. Les dispositions de la loi sont impératives.

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

B. Frais de l'acte de base

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

C. Dispense d'inscription d'office

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

D. L'indivision comprend plus de 20 lots.

L'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

Étude de Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS

Résidence VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II)

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

DEUXIEME PARTIE - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

GÉNÉRALITÉS

Les dispositions du présent règlement de copropriété sont arrêtées en exécution de l'acte de base de la Résidence VERTBOIS-PREMONTRES PHASE II. Elles sont de statut réel et ne pourront être modifiées que dans les conditions légales de quorum et de vote.

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

Elle portera la dénomination « Association des copropriétaires de la Résidence VERTBOIS-PREMONTRES - PHASE II » à Liège. Elle y aura son siège. Elle pourra être dissoute dans les conditions prévues par la loi.

Art. 577-5 du code civil

§1 L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

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

§2 En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

§3 L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

§4 Sans préjudice de l'article 577-9, §5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE I - Administration de la résidence

Section I - généralités

Article 1

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

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

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

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

Section II - assemblée générale

Article 2 : Composition - Pouvoirs

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

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier les actes qui intéressent la copropriété, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1 - 1° e) du Code civil.

Article 3 : Assemblée générale statutaire et assemblée générale extraordinaire

A) L'assemblée générale statutaire se tient chaque année, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations durant la quinzaine entre le 15 mai et le 31 mai.

   L'assemblée générale statutaire a notamment pour objet de délibérer sur la nomination du syndic, les comptes du syndic, 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, l'assemblée générale est :

   * Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété **;**

   * Convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaire qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des

copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

* De plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

Article 4 : Convocations

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquelles aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à **l'**ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues quize jours au moins et un mois au plus avant le premier jour de la période, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient acceptés, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. En effet, chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse car à défaut les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte-tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire suivante.

Les frais administratifs afférents à la convocation sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 5 : Représentation - Accès à l'assemblée

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotes-parts dans les parties communes.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote, si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pourcent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée générale.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage, suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peut participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

Ce dernier est convoqué aux assemblée générale, exerce le droit de participation aux délibérations de celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

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

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

Article 6 : Bureau - Procès-verbaux

Chaque assemblée élit dans son sein en début de séance un Président, un secrétaire et quatre assesseurs (soit un pour l'entité garages et un pour chaque unité de l'entité résidence) ; à la majorité absolue des voix.

Le syndic ne peut être ni président, ni secrétaire, ni assesseur : il ne peut que rédiger les procès-verbaux des assemblées générales.

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

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

Le syndic consigne les décisions d'assemblée générale ordinaire et extraordinaire ainsi que celles visées par le référendum écrit, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celle-ci, dans le même délai aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents et à ce moment ou leurs mandataires.

Le registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale est déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 7 : Quorum de Présences

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus des trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit nombre des membres présents ou représentés et les quotas de copropriétés dont ils sont titulaires.

L'assemblée oblige, par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 8 : Vote

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, c'est-à-dire à 50 % des voix plus une, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

- L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

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

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil.

À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4 du Code civil ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

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

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

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

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

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil ;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

- Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

- L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

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

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

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

- Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

****

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

****

Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

Toute décision de l'assemblée générale peut-être directement opposées par ceux à qui elle est opposable. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

En ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession de son droit, de l'existence du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic par lettre recommandée à La Poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage et du retard ou de l'absence de communication ;

En ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le Juge peut, avant dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédé à des tiers sur son lot privatif.

Section III - syndic

Article 9 : Nomination

La gérance de l'ensemble immobilier VERTBOIS PREMONTRES PHASE II est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale réunissant le quorum légal et statuant à la majorité absolue des voix parmi les copropriétaires.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

- le mode de nomination d'un syndic,
- l'étendue de ses pouvoirs,
- la durée de son mandat : la durée légale est de maximum trois ans et
- les modalités de renouvellement de celui-ci,
- les modalités du renon éventuel de son contrat

  Si l'Association des Copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.

  Si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'Association des Copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable à l'Association des Copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation.

- les obligations consécutives à la fin de sa mission.

Art. 577-8 du Code civil

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

§1 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§2/1 Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

§2 Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, 5 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§3 Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° ...

2° ...

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2cc , dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété

10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre

l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital

16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, §5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets

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

§6 L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins indéterminées.

§7 En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant

§8 Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.

Le syndic est chargé de la surveillance de l'immeuble.

Il peut démissionner moyennant préavis du Conseil de copropriété : si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à

l'Association des Copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable à l'Association des Copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation

L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le Conseil de copropriété

Si l'Association des Copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.

Le montant des appointements est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence.

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

Article 10 : Mission

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g)

- Sauf ce qui est dit au second tiret, 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 par le syndic, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.

- Par exception, le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

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, à l'acte de base ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la Résidence ou à nuire aux occupants ou pour récupérer des sommes dues et restées impayées, il aura le droit d'en aviser lui-même, par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la Résidence, tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Article 11 : Mandat du syndic

Par le seul fait de leur acquisition dans la Résidence, les copropriétaires, y engageant leurs ayants-droit 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 en tant que syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme organe unique; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant; toutefois, sauf les exceptions prévues aux points g) et h) de l'article 10, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait mille deux cent trente-neuf euros quarante-sept centimes, sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétent à chacun des copropriétaires.

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

Section IV - Conseil de copropriété

Article 11 bis

L'immeuble disposant de plus de vingt lots sans tenir compte des caves, garages et parking, le conseil de copropriété est obligatoire.

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois-quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.

À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégations sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstanciel sur l'exercice de sa mission.

Les membres du conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.

Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.

Section V

Article 11 ter : Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété :

- analyser les comptes annuels de la copropriété ainsi que toutes pièces comptables utiles et nécessaires pour ce faire, de manière à attester l'exactitude desdits comptes.
- et de faire rapport lors de l'assemblée générale annuelle de la vérification des comptes établie par le syndic, en émettant un avis quant à l'exactitude de ces comptes

CHAPITRE I BIS

Article 11 quater : Actions en justice

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

Nonobstant l'article 577-5, §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou

personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

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

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées ci-dessus, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

Par dérogation à l'article 577-2, §7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est

déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, §7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

CHAPITRE II - Charges communes

Section I - Charges communes en général

Article 12 : Principes

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

Elles comprennent :

1°) les charges communes générales à tout le complexe, soit aux deux phases (I et II)

2°) les charges communes générales à la phase II, qui comprennent: *les charges communes générales aux deux entités (Résidence et Garage collectif) *charges communes spéciales à chaque unité de l'entité Résidence

3°) les charges communes générales aux garages des deux phases (I et II).

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

Toutefois:

- dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, l'assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier

ressort, mais sans préjudice aux recours prévus par la loi et après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles;

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

1) CHARGES COMMUNES GENERALES AUX DEUX PHASES:

Les charges communes générales à tout le complexe, soit aux deux phases seront divisées en deux cent mille/deux cent millièmes (200.000/200.000èmes) se répartissant en cent mille/deux cent millièmes (100.000/200.000èmes) pour la phase I et cent mille/deux cent millièmes (100.000/200.000èmes) pour la phase II (Acte complémentaire du 8 février 2002) dont 18.365/200.000èmes pour l'unité 5.

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

2) CHARGES COMMUNES GENERALES A LA PHASE II:

- Les charges communes générales aux deux entités de la phase II sont divisées en cent mille/cent millièmes (100.000 /100.000èmes) se répartissant selon les quotités établies pour les parties communes au Titre V de la Première Partie (Acte de base) dont 18.365/200.000èmes pour l'unité 5 (Acte complémentaire du 8 février 2002).

- Les éventuelles charges communes spéciales à chaque unité de l'entité Résidence de la phase II seront déterminées ultérieurement lors la confection d'un acte de base complémentaire éventuel. Cet acte complémentaire a été établi par les mêmes notaires le 8 février 2002 et a fixé les charges communes spéciales à l'unité 5 et à l'unité sauf le rez-de-chaussée. Les charges communes spéciales à l'unité 5 sont divisées en quatre-vingt mille/quatre-vingt millièmes(80.000/80.000èmes) et les charges communes spéciales à l'unité 5 sauf rez-de-chaussée sont divisées en quarante/quarante millièmes (40.000/40.000èmes).

3) CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES AUX GARAGES DES DEUX PHASES

Elles sont divisées en cinquante mille/cinquante millièmes (50.000 /50.000èmes) se répartissant selon les quotités établies pour les parties communes au Titre V de la Première Partie (Acte de base), sauf ce qui est dit ci-après :

Remarque concernant les charges du Garage Collectif

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

Il en résulte que chaque propriétaire d'emplacement interviendra:

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

Article 13 : Définition (non exhaustive) des charges communes

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

Sont notamment considérées comme charges communes à l'ensemble des deux phases :

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

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

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

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

B. Charges communes générales à la phase II:

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

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

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

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

c) toutes indemnités éventuellement dues à et par l'ensemble de la copropriété;

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

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

f) les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété et notamment : assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment; assurances pour le personnel occupé au service de l'ensemble; primes des autres assurances souscrites sur décision de l'assemblée générale. Les premières assurances contractées par SOLICO seront reprises par la copropriété (sauf pour les unités 6 et 7).

Remarque

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

2) Charges communes spéciales à chaque unité de la Résidence

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

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

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

Remarque

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

(Acte complémentaire du 8 février 2002) :

2bis) Les charges communes spéciales à l'unité 5 :

Notamment : les dépenses afférentes à l'utilisation, l'entretien, la réalisation, le renouvellement des parties communes spéciales à l'unité reprises au chapitre IV du présent acte à savoir notamment, les canalisations jusqu'aux parties privatives ou

compteurs privatifs, canalisations de chutes d'eau pluviale ou usée, locaux communs, chambres de visites, siphons, disconnecteurs particuliers, installations de protection ou lutte contre l'incendie, installation de chauffage, installation d'éclairage, compteurs communs, borniers, hall et escalier (sauf ce qui est dit ci-après), façades, toiture, superstructure des terrasses, les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs ou décompteurs communs spéciaux éventuels.

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

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

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

Remarque

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

C. Charges communes générales aux garages des deux phases

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

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

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

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

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

f) toutes installations de lutte contre l'incendie.

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

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

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

a) chaque propriétaire d'emplacement interviendra:

- dans les charges relatives à tous les éléments de structure (ascenseurs, étanchéité autre que la dalle de l'esplanade, toiture) à raison de sa participation dans les parties communes générales à l'Entité Garage collectif des deux Phases (ou « PCG Garage »), calculées en cinquante millièmes (50.000ièmes), conformément au tableau annexé à l'acte de base

- et dans toutes les autres charges du Garage collectif à raison de un/deux cent cinquante troisième (1/253èmes) par emplacement

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

Remarque importante

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

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

Article 14 : Chauffage - consommation d'eau et électricité

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

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

(Article complémentaire du 8 février 2002) :

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

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

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

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

Article 15 : Ventilation différente des charges communes entre plusieurs entités

S'il apparaît au syndic que certaines charges devraient être réparties différemment entre plusieurs entités et/ou unités, alors que cette hypothèse n'est pas prévue ci-avant, il aura le droit de procéder équitablement à cette ventilation nouvelle, moyennant l'approbation préalable de l'assemblée générale à la majorité des 4/5.

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

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

Section II - Réparations

Article 16 : Pouvoirs

Les réparations aux parties communes sont de trois ordres :

1) Les réparations urgentes :

   Elles pourront être décidées et commandées par le syndic seul qui en surveillera l'exécution; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale ; si l'autorisation de l'assemblée générale est demandée, celle-ci devra statuer à la majorité absolue des voix.

   Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement d'appareillages communs, courts-circuits, etc. à condition de ne pas dépasser un montant maximum de cent mille francs (100.000 frs) par réparation.

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

   Ces réparations et travaux sont décidés par le syndic ou par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix s'il s'agit d'actes d'administration simple ; ou par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix s'il s'agit d'actes allant au-delà de l'administration simple.

   Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

3) Les réparations dites onéreuses :

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

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

Article 17 : Obligation des propriétaires ou occupants

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III- Règlement des charges communes

Article 18 : Relevés des comptes

Le syndic tient la comptabilité de l'indivision tant pour l'ensemble de la phase II que pour chaque unité et entité, au nom de l'association des copropriétaires. Il ouvrira un ou des comptes rubriqués en banque ou à la Banque de La Poste où seront centralisées les opérations les concernant; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles, de l'assemblée générale.

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

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

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

Article 19 : Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais d'éclairage des parties communes, frais de gérance ou d'entretien, il pourra être constitué quatre fonds de roulement (soit un pour chaque unité de l'entité résidence et un pour l'entité garage) qui seront alimentés par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

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

Article 20 : Fonds de réserve

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

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

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

Article 21 : Indivision - Usufruit / nue-propriété

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

Article 22 : Mesures de contrainte

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

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

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

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

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

Article 23 : Paiement des relevés

À l’exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. À 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.

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

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

Article 24 : Rapports avec les locataires

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

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

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

- les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.
- les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires. Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 25 : Bonification d'intérêts

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

Article 26 : Recettes communes

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

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

CHAPITRE IV - Mutation de biens prives

Article 27 : Liste des copropriétaires

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

Toute mutation dans la propriété d'un bien privé doit lui être signalée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date. Jusqu'à ce moment, l'ancien propriétaire ou les ayants-droit du propriétaire décède, tenus solidairement ou indivisiblement, sont obliges aux charges communes afférentes au bien loué, sous réserve de l'application des règles spécifiques en matière de succession (acceptation pure et simple, renonciation ou acceptation sous bénéfice d'inventaire).

Article 28 : Cessions

Art. 577-11 du Code civil

§1er Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du §5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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

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

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

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

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§2 En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Les documents énumérés au §1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

§3 En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§4 Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

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

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

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

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

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

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 29 : Emplacements-garages

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

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

A- Parties communes

Article 30 : Principe

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

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

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

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

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

Article 31 : Modifications aux parties communes

Sous réserve des stipulations du titre IV et de ce qui est dit à l'article 34 ci-après, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée des copropriétaires, délibérant à la majorité des trois-quarts des voix. Sauf en cas de modification de la destination du bien, où la majorité à réunir sera alors de 4/5.

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

Si le coût des travaux et les honoraires dudit architecte sont le cas échéant à la charge de certain(s) propriétaire(s), la majorité devra être de quatre cinquièmes des voix.

Article 32 : Usage des parties communes

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

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

Article 33 : Parties communes à usage privatif

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

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

B- Parties privatives

Article 34 : Principe

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

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

De même, dans le cas d'un chauffage collectif, il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de quatre cinquièmes des voix et après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

Ces appareils ne peuvent être posés, éventuellement, que sur les acrotères de la façade arrière ou dans les locaux techniques appropriés.

Article 35 : Destination des biens privés

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

Unité 5 : Les locaux du rez-de-chaussée pourront être affectés à usage de commerce ou à usage de bureau et généralement tout ce qui est autorisé par les autorités et administrations compétentes. En principe, tous les appartements des étages seront destinés à servir d'habitation résidentielle. Toutefois, les appartements et bureau du premier étage pourront être affectés à des professions libérales et bureaux en tout genre. Il est précisé que seront exclus les médecins utilisant des radiations ionisantes. Si les installations des médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien à l'usage normal pour les autres propriétaires de postes de radio

ou de télévision. L'utilisation d'appareils radiographiques dentaires est autorisée si ces appareils sont protégés et déparasités ainsi qu'il en sera justifié à l'assemblée générale.

Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence :

1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
2) aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit, aucun entrepôt de marchandises;
3) aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux occupants de la résidence;
4) aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés;
5) aucune réunion publique ou syndicale;
6) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse;
7) aucun institut de culture physique, gymnastique et massage: Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

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

Article 36 : Éléments 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 (dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1 - 1° e) du Code civil), ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois quarts des voix, statuant dans les conditions prévues au titre XI du présent acte de base. Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des différents lots, des fenêtres, volets, persiennes et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture (éléments non compris dans l'entreprise Solico).

Article 37 : Réparations urgentes

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

Article 38 : Volets - Système antivol

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction, tout en respectant l'harmonie de l'immeuble (éléments non compris dans l'entreprise Solico).

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

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

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

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

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, après décision de l'assemblée générale, 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 cœfficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire bénéficiaire de l'assurance complémentaire).

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

Article 40 : Des risques et de leur couverture

Les risques à couvrir sont, à tout le moins

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

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

L'assemblée générale pourra décider de la couverture d'autres risques. Les assemblées spéciales pourront décider de couvrir des risques afférents à une unité. Dans la mesure où

l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

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

Article 41 : Assurance du mobilier - Locataires

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

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

Article 42 : Perception des indemnités

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

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

Article 43 : De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit

A. Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, la reconstruction ne sera possible que si elle est décidée à la majorité de quatre cinquièmes des voix ; dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

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

B. Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, la reconstruction ne sera possible que si elle est

décidée à l'unanimité des copropriétaires ; dans ce cas, l'indemnité devra être employée à la reconstruction.

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

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

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

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

Article 44 : Dissolution - Liquidation

Art. 577-12 du Code civil

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

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

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

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

Art. 577-13 du Code civil

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

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

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

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

§3. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

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

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

§5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au §4.

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.

Article 46 : Recours en justice

Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'assemblée générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive. Ce recours en justice ne pourra être exercé que dans les quatre mois à dater de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu ; passé ce délai, il sera forclos.

Article 47 : Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur sera annexé aux présentes.

Il n'est pas de statut réel, mais suit son sort.

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

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

Il ne pourra être modifié que dans les conditions légales de présence et de majorité.

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

Article 49 : Élection de domicile

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

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

Article 50 : Publicité

Art. 577-8 §2 du Code civil

§2 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Art. 577-8 §4 11°du Code civil

§4 Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

…

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ...;

Art. 577-10 §4 2° al 3 du Code civil

§4 Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

2° …

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 51 : Déménagement

Art. 577-10 §1er/1 et §4- 2° al final du Code civil

…

§1er/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

…

§4. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

2° …

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège.

Date que dessus.

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

Notaires.

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

Étude de Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS

Résidence VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II)

UNITE 6 et 7

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

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

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

Article 1 : Dispositions générales

Le présent règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel, mais suit son sort, est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants-droit et ayants-cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de la phase II et dans les conditions légales de présences et de majorité.

Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des assemblées générales.

Article 2 : Baux

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

Article 3 : Fermeture des portes d'entrée et grille

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

Article 4 : Utilisation des emplacements de voiture

Les parties communes, l'entrée, les aires de manœuvres des véhicules et l'accès pompiers devront être maintenus libres en tout temps.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure des emplacements de voiture.

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

Le stationnement des véhicules sur les rampes et aires de manœuvres ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappements libre est strictement prohibé.

Les emplacements ne pourront en principe être affectés qu'à des voitures automobiles privées ou mixtes (genre station-wagon) à l'exclusion des camions et véhicules utilitaires commerciaux et industriels et à l'exclusion aussi de tous garages publics. Aucun atelier de réparation ne pourra être installé.

Le dépôt de scooters ou motocyclettes, voitures d'enfants ou bateaux peut être autorisé par l'assemblée générale, qui mandatera le syndic qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

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

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

L'accès aux garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble. L'accès aux garages par les ascenseurs ou escaliers des unités résidentielles est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance d'un bien privatif aux étages.

L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, le nettoyage de véhicules à grande eau à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

Les copropriétaires de garages et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

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

Article 5 : Entretien régulier des endroits communs

L'entretien régulier des endroits communs sera assuré par le service de nettoyage désigné par l'assemblée générale et agissant sous les directives du syndic.

Article 6 : Police de l'ensemble immobilier

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

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

Liège le onze octobre mil neuf cent nonante neuf

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

Étude de Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS

Résidence VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II)

Unités 6 et 7

TABLEAU DES QUOTITÉS

RESIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES PHASE II

Tableau des quotités

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

Étude de Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS

Résidence VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II)

UNITE 5

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

CHAPITRE I - GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Dispositions générales

Le présent règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants-droit et ayants-cause et tous les usagers de l'unité 5.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires, et dans les conditions légales de présence et de majorité.

Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des assemblées générales.

CHAPITRE II - OCCUPATION

Article 2 : Occupation des biens

Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille" en rapport avec la destination des biens et en veillant à ne pas troubler la tranquillité de la Résidence.

Il est notamment précisé que l'usage des instruments de musique, des appareils de radio et de télévision devra être particulièrement discret à partir de vingt-deux heures et jusqu'à huit heures.

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

Chaque bien privatif à usage de bureau au premier étage sera occupé dans le respect du caractère résidentiel de l'immeuble.

En ce qui concerne les biens privatifs sis au rez-de-chaussée, les autres copropriétaires et occupants de l'immeuble devront tolérer les bruits et autres désagréments pouvant résulter du fonctionnement normal d'installations techniques, d'application de mesures de sécurité tels que le gardiennage et l'organisation d'événements promotionnels ou commerciaux telles des journées portes ouvertes, exposition ou conférence.

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

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

Article 3 : Baux

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

Article 4 : Réception

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

Article 5 : Utilisation des parties communes

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

Les halls d'entrée, escalier, couloirs, paliers, dégagements, etc. devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit; le stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit, sauf aux endroits désignés par l'assemblée générale.

Article 6 : Déménagements

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

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

Article 7 - Fermeture des portes d'entrée et grille

Le syndic devra veiller à faire fermer la porte d'entrée de l'unité 5 de la Résidence à vingt-deux heures ou une autre heure décidée par l'assemblée générale.

Article 8 : accès aux garages

L'accès aux garages par les ascenseur ou escaliers de l'unité 5 est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance d'un bien privatif aux étages.

Concernant les personnes disposant d'un droit de jouissance d'un bien privatif au rez-de-chaussée, il y a lieu de se référer au règlement de copropriété, article 13.

Article 9 : Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

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

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

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

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

c) Sauf autorisation de l'assemblée, aucun autre emblème que le drapeau national et/ou régional ne peut être arboré.

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

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

Article 10 : Publicité

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

Enseignes lumineuses, panneaux et affiches publicitaires :

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

Concernant le premier étage, une publicité pourra être placée derrière les vitres des locaux occupés à titre professionnel.

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

Remarque : Tant que Solico aura des droits dans la résidence, toute publicité qui serait placée tant au rez-de-chaussée qu'aux étages devra être préalablement autorisée par Solico et l'architecte responsable des plans de la résidence.

Article 11 : Animaux

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

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

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

CHAPITRE III - ENTRETIEN

Article 12 : généralités

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

Il est notamment interdit :

- de secouer les paillassons et tapis par les fenêtres;

- de jeter des ordures et déchets ménagers dans les W.C., rampes d'accès aux garages ou sur les trottoirs.

Chaque occupant est tenu de déposer ses sacs à détritus dans le local affecté aux poubelles.

Article 13 : Entretien régulier des endroits communs

L'entretien régulier des endroits communs sera assuré par le service de nettoyage désigné par l'assemblée générale et agissant sous les directives du syndic.

CHAPITRE IV - POLICE

Article 14 : Police de l'ensemble immobilier

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

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

Liège le huit février deux mil deux

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

Étude de Maîtres Philippe LABE et Jean-Louis JEGHERS

Résidence VERTBOIS-PREMONTRES (Phase II)

RESIDENCE VERTBOIS PREMONTRES PHASE II UNITE 5

CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES RÉGISSANT LA VENTE DES LOTS PRIVÉS DÉPENDANT DE LA RÉSIDENCE VERTBOIS-PREMONTRES PHASE II UNITÉ 5, EN VOIE D'ÉDIFICATION

NON RELU

Cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privés dépendant de la résidence VERTBOIS-PREMONTRES phase II unité 5, en voie d'édification

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

a) La vente sur plan ou en cours de construction des lots privatifs dépendant du complexe Résidence VERTBOIS-PREMONTRES PHASE II UNITE 5 est faite en considération de l'état futur de parachèvement de ceux-ci. Les règles du Code civil régissant, par conséquent, les conventions y relatives, complétées par les dispositions particulières de la loi du 9 juillet 1971, réglementant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, telle que modifiée par la loi du 3 mai 1993.

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

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

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

ARTICLE 1 - Transfert de propriété et transfert de risques

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

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

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

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

ARTICLE 2 - Responsabilité de SOLICO

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

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

ARTICLE 3 - Jouissance

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

ARTICLE 4 - Exécution des travaux

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

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

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

Seuls les représentants de SOLICO, les architectes auteurs des plans et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si le propriétaire voulait visiter celui-ci, il devra y être autorisé spécialement par SOLICO, ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

Si l'acquéreur impose à SOLICO des matériaux autres que ceux repris au cahier des charges, Solico est déchargée de toute responsabilité du fait des défectuosités ayant pour origine les choix desdits matériaux, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit à Solico et aux architectes.

Ceux-ci peuvent toutefois apporter la prévue des modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par Solico ou pour son compte sous sa responsabilité.

Si l'acquéreur veut recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers pour des travaux d'équipement ou de finition, il sera tenu d'obtenir l'accord préalable de Solico qui devra agréer les ouvriers ou les faire exécuter par des ouvriers de son choix et qui aura le droit de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne coordination des travaux et respecter l'organisation du chantier.

Si moyennant cet accord de Solico, l'acquéreur exécute lui-même ou fait exécuter par un tiers de son choix certains travaux ou encore renonce à certains travaux prévus par Solico, il aura à indemniser celle-ci de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à dix pour cent des travaux non exécutés.

ARTICLE 5 - Prix

Le prix de vente sera fixé dans la convention privée de vente.

Ce prix comprend celui de la quotité du terrain d'assiette et le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement, peintures comprises, là où elles sont prévues, du lot acquis avec sa quote-part dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier des charges de la construction de manière à assurer l'habitabilité normale du bien.

En outre, sauf convention contraire, le prix de vente sera toujours fixé, honoraires des architectes et ingénieurs de SOLICO, compris.

Cependant, si l'acquéreur se réserve tout ou partie des travaux d'équipement ou de finition de son lot ou confie à SOLICO l'exécution de modifications aux travaux prévus, il en sera fait mention de manière précise à ladite convention où à l'acte de vente ou encore par convention particulière et le prix définitif sera fixé en fonction du coût des travaux réservés ou modifiés et éventuellement en exécution du dernier alinéa de l'article 4 ci-avant.

De plus, il se pourrait que par suite de changements apportés en cours de travaux, à la demande de l'acquéreur, un décompte en plus ou en moins doive être établi au moment de l'agréation provisoire et de l'exigibilité de la dernière tranche de paiements; l'acquéreur sera, dans ce cas, redevable, sans préjudice à l'augmentation éventuelle du prix initial, de tous frais, débours, honoraires des architectes et ingénieurs de l'ensemble, notamment pour les plans modificatifs, prestations supplémentaires etc., le tout basé sur les barèmes officiels.

Remarques

Tous les frais de chauffage de l'immeuble, dès la mise à feu seront à charge des acquéreurs des lots privatifs et ce, qu'il s'agisse de chauffage normal ou de chauffage accéléré en vue de l'assèchement de l'immeuble.

La pose des compteurs privés d'électricité sera à la charge exclusive de l'acquéreur en sus du prix convenu.

Sont à charge de SOLICO, les frais de construction et d'aménagement des trottoirs, des installations intérieures à l'usage des services publics, des raccordements généraux à l'égout public, à l'eau alimentaire, à l'électricité et éventuellement au gaz de même qu'aux réseaux de distribution de radio, télévision et téléphone.

ARTICLE 6 - Révision du prix

Le prix est stipulé révisable, sauf convention contraire expresse établie dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

La révision éventuelle se fera suivant les prescriptions et normes de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, ou de toutes autres dispositions ultérieures rendues d'application.

En outre, que le prix convenu soit révisable ou établi de manière forfaitaire de l'accord des parties, il sera toujours soumis aux fluctuations suivant le mode de calcul prévu par les dispositions légales, dans les cas de retard imputable à l'acquéreur dans l'exécution des travaux ou dans les modalités de paiement, ces retards devant être constatés par une mise en demeure, par voie recommandée ou par exploit d'huissier à l'initiative de SOLICO.

Il est également stipulé dès maintenant, pour le cas où les parties se seraient accordées sur un prix non révisable fixé forfaitairement, que SOLICO se réserve d'appliquer la révision,

suivant les modalités légales ou réglementaires, si la hausse des salaires et des matériaux avait pour effet de faire augmenter de plus de quinze pour cent le coût de la construction calculé suivant la formule :

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

Dans cette formule : "s" ou "S" représentent le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire Nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie correspondant au lieu du chantier. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics.

"i" ou "I" représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières pour l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Cet indice est déterminé par la Commission de la Mercuriale des Matériaux de construction, siégeant au Ministère des Affaires économiques.

Le petit "s" et le petit "i" sont les index en vigueur au moment où on révise le prix; le grand "S" et le grand "I sont les index en vigueur à la date du début des travaux.

P.R. = prix révisé

P. = prix convention.

En conséquence de ce qui précède, il est expressément stipulé que toute hausse éventuelle du prix de la construction au-delà de quinze pour cent sera supportée par l'acquéreur, mais ne sera applicable qu'au montant de chaque tranche de paiement restant à appeler.

ARTICLE 7 - Paiement du prix

1°) L'acquéreur paiera le montant du prix convenu avec le montant de la taxe sur la valeur ajoutée y relative, suivant les modalités précisées dans la convention de vente et les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

2°) Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance; toute somme appelée et non payée dans les quinze jours sera productive de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de deux pour cent au-dessus de celui de la Banque Nationale de Belgique pour prêts et avances sur effets publics autres que des certificats de trésorerie, sans préjudice à ce qui est dit ci-après.

    À défaut de paiement à l'une des échéances convenues, SOLICO pourra à son gré, soit arrêter immédiatement les travaux afférents au bien vendu et poursuivre pour toutes voies de droit le paiement de l'arriéré, soit demander en justice la résolution de la vente avec dommages et intérêts : si, par suite de l'arrêt des travaux, le coût du lot acquis revenait plus cher à SOLICO, l'acquéreur sera tenu responsable de la différence. En outre, SOLICO pourra requérir l'inscription hypothécaire conventionnelle en garantie du solde du prix lui dû, avec intérêts et accessoires.

3°) L'acompte à verser par l'acquéreur au vendeur, au moment de la signature de la convention privée de vente sera d'un montant équivalent à cinq pour cent du prix total.

Au jour de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera le prix de la quotité de terrain attachée au lot vendu ainsi que le coût des ouvrages exécutés, sous déduction de l'acompte.

La convention de vente et l'acte notarié fixeront l'échelle d'exigibilité du solde du prix des travaux de construction et du parachèvement du lot vendu, les tranches de paiement ne pouvant dépasser le coût des travaux exécutés (les tranches de paiement prévues pourront chevaucher en fonction de l'exécution des travaux).

4°) L'entrée en jouissance effective du lot acquis ne pourra avoir lieu avant paiement complet du prix d'achat.

ARTICLE 8 - Délai de livraison des lots privés

a) Le délai de livraison, mettant le lot vendu en état de parachèvement quant à ses parties privatives et en permettant l'habitabilité avec jouissance suffisante des parties communes, sera fixé dans la convention privée de vente et reproduit dans l'acte notarié.

Il sera compté en "jours de travail effectifs".

Ne sont pas considérés comme tels :

- Les samedis, dimanches et jours fériés légaux.
- Les jours de vacances annuelles payées.
- Les jours pendant lesquels le travail a, par suite d'intempéries ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant quatre heures au moins.

Les périodes de gel admises par le Fonds de Sécurité d'existence.

Tout événement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations de SOLICO et la contraignant à suspendre temporairement les travaux est considéré comme cas de force majeure. Il en est ainsi notamment des cas de grève, même partielle, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main-d'œuvre etc.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai de livraison prévu, d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution des travaux est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement devra être payé à SOLICO, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, SOLICO se réserve le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu dont la durée sera fixée au moment de la commande.

b) Quant à la livraison des parties communes, elle se fera dès leur agréation provisoire, comme il est dit à l'article dix ci-après.

ARTICLE 9 - Pénalités de retard

À défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure ou cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, correspondant au loyer normal du bien achevé, tel qu'il sera précisé dans la convention de vente.

Ces dommages et intérêts ne seront dus, à l'exclusion de tous autres, qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée à SOLICO. L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention de vente pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à l'agréation provisoire arrête la débition des dommages et intérêts.

ARTICLE 10 - Réceptions

1°) généralités

La réception des parties privatives et des parties communes sera double réception provisoire et réception définitive.

Elle sera constatée par un document écrit (procès-verbal d'agréation) qui en fera seul la preuve, sauf les exceptions ci-dessous prévues.

L'occupation du lot privé fait toutefois présumer, sauf preuve contraire, que l'acquéreur accepte tacitement la réception provisoire des parties privatives qui le composent.

Il n'y aura jamais de réception tacite des parties communes.

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

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

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

2°) Réception des parties privatives

A. Provisoire

Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque la construction est terminée dans son ensemble nonobstant des imperfections mineures et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

C'est ainsi notamment que ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire : les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, etc.; les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage, les menus travaux encore à exécuter.

Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements ainsi que la décoration des murs et des plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements.

Au moment de la mise à disposition des locaux privatifs, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment; de plus, ils ont pu être soumis à une période de séchage accélérée ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits ou de retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Avant la réception définitive, ces fissures et retraits sont corrigés en une fois par SOLICO; toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, ni aucun autre revêtement, ne peut être mise à charge du constructeur lors de la réception définitive ni à aucun autre moment. Il est donc conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration.

La réception provisoire se fait nécessairement avant la prise de jouissance effective du lot, sur invitation adressée par SOLICO ou les architectes de la Résidence à l'acquéreur. Elle aura lieu contradictoirement entre SOLICO d'une part et d'autre part les acquéreurs ou leurs mandataires.

Le refus par l'acquéreur de procéder à la réception est notifié avec ses motifs, endéans les cinq jours de l'envoi de la convocation lui adressée par SOLICO et avant toute prise de possession, par lettre recommandée à la poste adressée à SOLICO.

B. Définitive

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties privatives seront terminés, mais au plus tôt un an après l'agréation provisoire et en tous cas pas avant la réception définitive des parties communes et de leurs accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, SOLICO convoquera l'acquéreur par lettre recommandée, pour procéder dans le bien vendu, en présence du mandataire de

SOLICO et des architectes de la Résidence à la réception définitive des parties privatives.

C. Dispositions communes aux deux réceptions des parties privatives

L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de SOLICO d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que SOLICO lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins d'agréation.

Les frais de sommation, de constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.

3°) Réception des parties communes :

A. Provisoire

Les travaux sont en état d'être réceptionnés provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu, conformément à sa destination.

Ne peut toutefois faire obstacle à la réception provisoire des parties communes, le fait que les peintures et la pose des papiers peints dans celles-ci, de même que certains travaux de décoration ne sont pas encore terminés. En effet, dans le but d'éviter des dégradations prématurées, les travaux de dernière finition des parties communes ne seront entrepris qu'après l'aménagement de la majorité des occupants de l'immeuble.

La réception provisoire (comme la réception définitive) sera faite contradictoirement entre SOLICO d'une part et d'autre part les personnes mandatées à cette fin par la première assemblée générale des copropriétaires (assemblée constitutive suite à l'entrée en communauté) qui devra avoir cet objet à son ordre du jour et compte tenu de ce qui est stipulé à cet égard au règlement général de copropriété.

La réception provisoire aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par SOLICO ou les architectes aux mandataires, préalablement désignés par la première assemblée générale des copropriétaires, comme dit ci-avant, et aux jour et heure indiqués.

B. Définitive

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes sont terminés mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, SOLICO convoquera les mandataires désignés par la première assemblée générale des copropriétaires (lesquels pourront être assistés éventuellement d'un ou plusieurs experts choisis dans ou en dehors de la communauté et aux frais de cette dernière) et les architectes pour procéder à la réception définitive des parties communes.

C. Disposition communes aux deux réceptions des parties communes :

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifiée, avec ses motifs, dans les cinq jours de la convocation par SOLICO ou de la rédaction du procès-verbal d'agréation, par lettre recommandée à la poste adressée à SOLICO.

Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours lui fixé par SOLICO par exploit d'huissier, à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal statue sur l'agréation à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

4°) Dispositions communes aux deux agréations des parties privatives et communes :

À défaut d'accord des parties sur l'agréation des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert ou d'un collège arbitral désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, par le Président du Tribunal saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert ou le collège arbitral devra, dans les trente jours de sa désignation, rendre sa sentence.

Au cas où cela lui serait impossible, son remplacement peut être prévu.

Les frais et honoraires de l'arbitrage seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence arbitrale sera rendue en dernier ressort.

ARTICLE 11 - Cautionnement

SOLICO constituera, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, un cautionnement sous forme de versement à la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant égal à cinq pour cent (5 %) du prix du bâtiment et produira à l'acquéreur la justification de ce cautionnement dans les trente jours qui suivront la signature de la convention privée de vente.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acquéreur dans les quinze jours de la demande qui lui sera faite par SOLICO :

Première phase : cinquante pour cent (50 %) après la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession;

Deuxième phase : cinquante pour cent (50 %) après la réception définitive desdites parties privatives.

À l'expiration de ce délai de quinze jours, SOLICO a droit à titre d'indemnité due par l'acquéreur, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. Passé ce délai de trois mois à compter de la demande, l'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1152 du Code civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à SOLICO se montant à CINQ CENTS EUROS (500 EUROS) par appartement/rez.

Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

ARTICLE 12

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, celui-ci sera tenu, par application de l'article 1152 du Code civil, de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de cinq pour cent (5 %) du prix de vente.

ARTICLE 13

Si la construction du complexe projetée ne pouvait être exécutée par suite de force majeure ou du fait du prince, les sommes versées par l'acquéreur lui seront remboursées sans aucune retenue, majorée des intérêts au taux bancaire en vigueur pour les comptes à vue, depuis le

jour de leur encaissement par SOLICO jusqu'au jour de la restitution, sans indemnité de part ni d'autre.

Le contrat de vente serait dans pareil cas résolu de plein droit.

Liège, le huit février deux mil deux

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